



Steffen Morild, formand  
Jens Wenzel Andreasen, bestyrelsesmedlem  
Bent Frederiksen, direktør  
Solvejg von Barm, kundefachef  
Per Bro, Byggechef  
Thomas Blaabjerg Lund, områdechef  
Boligforeningen 3B

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

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 6. marts 2014

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: [byogerhverv@balk.dk](mailto:byogerhverv@balk.dk)

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsnr: 2013-15375

Dok.nr: 2014-46473

## Referat

### af dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune torsdag den 6. marts 2014

#### 1. Anvisningsaftaler

Kim oplyste, at han har modtaget den nye anvisningsaftale. Den er endnu ikke underskrevet, da der er nye procedurer, som følge af nye medarbejdere og mange nye medlemmer i Kommunalbestyrelsen.

Der er et godt samarbejde om anvisningen mellem 3B og Ballerup og en god efterspørgsel efter boligerne i 3Bs afdelinger.

Kim oplyste også, at der er sat et nyt projekt om Boliger og Befolkning, i gang. Projektet har baggrund i en stigende tendens til at der flytter flere kontanthjælpsmodtagere til Ballerup.

Lone gjorde opmærksom på, at den nye Kommunalbestyrelse, fremover vil have større fokus på boligområdet, bl.a. på baggrund af de bande-problemer, der har været i Skovlunde.

Bent nævnte at det er godt at være opmærksom på ændringer i tide, inden der opstår problemer med beboersammensætningen. 3B deltager gerne i sparring om anvisningen, f.eks. med erfaringer fra andre boligområder.

Steffen oplyste, at han deltager i en følgegruppe for Kommunalbestyrelsen i Fredensborg. Gruppen har bl.a. deltagere fra fritids- og erhvervsområdet. Gruppen drøfter løsningsmuligheder for problemramte boligafdelinger.

Solvejg oplyste, at hun deltager i et administrativt udvalg i Fredensborg om boligpolitiske idéer og handlemuligheder.

Kim oplever ikke de store udfordringer i 3Bs afdelinger. Dog er der jævnligt ledige boliger i afdeling Østerhøj.

Jens oplyste, at der jævnligt flytter beboere fra Østerhøj til Måløv Park.

Solvejg oplyste også, at afdeling Østerhøj består af både ungdoms-, familie- og ældreboliger. Der har været 25 % fraflytninger i det seneste år, en del af fraflytningerne sker fra ungdoms- og ældreboliger, hvor beboerne ikke bor så længe. 3B har fokus på afdelingen.

Anvisning af nye beboere til seniorbofællesskaberne blev drøftet. Der er sjældent ledige boliger i afdelingerne og de borgere der står på ventelisten er blevet ældre og bor ofte i parcelhuse, der skal sælges før de kan flytte.

Solvejg oplyste, at der holdes møde med beboerne i bofællesskaberne den 3. april, hvor der bl.a. skal drøftes anvisning og huslejens størrelse.

Lone oplyste, at der er overvejelser om at etablere flere seniorbofællesskaber i Ballerup eller Skovlunde. Det vil være en god idé at evaluere de eksisterende bofællesskaber forinden.

Steffen oplyste, at der er ønsker om bofællesskaber, der kan huse flere generationer af en familie.

Kim spurgte til om antallet af udsættelser, er steget.

Solvejg oplyste, at der har været en udsættelse mindre i år, i forhold til tidligere. Dog er kontanthjælpsreformen endnu ikke slået igennem. 3B er med i et rykkerbarometer i BL. Der har været tre udsættelser i Ballerup i 2013, alle tre i afdeling Østerhøj. Der er etableret flere forskellige gældsrådgivninger. 3B tager jævnligt kontakt til kommuner, hvor der er beboere, der er i restance, for at finde en løsning, inden beboeren sættes ud af boligen.

Bent oplyste, at 3B har stort fokus på at undgå udsættelser. For unge enlige beboere på kontanthjælp, er der anbefalet en månedlig husleje på maksimum 3.200 kr.

Kim oplyste, at 3.000 kr. er maksimum i Ballerup.

## **2. Årets tema – beboere med bekymrende adfærd**

Solvejg oplyste, at der ikke er særlige udfordringer med beboere med psykiske problemer i 3Bs afdelinger. Det overvejes at lægge folderen på en ny web-side, der er under udarbejdelse, til afdelingsbestyrelserne.

Thomas tager folderen med driftsmedarbejderne og afdelingsbestyrelserne. Det vil være en god idé at give mulighed for at sende en mail og det vil også være rart med et telefonnummer, der kan rettes henvendelse til, udenfor rådhusets åbningstid.

Jens gjorde opmærksom på, at folderen handler meget om en speciel type problemer, beboere der har psykiske problemer. Det vil være rart med kontaktoplysninger, der kan bruges ved problemer med f.eks. unge beboere.

Bent spurgte om Ballerup har en exit-ordning for bandemedlemmer. Det kan være en god idé at danne partnerskaber hvor, tidligere bandemedlemmer, kan flytte på tværs af kommunerne.

Kim oplyste, at Ballerup gerne vil modtage beboere fra andre kommuner, men helst hvis der kan byttes, så der også kan flytte beboere, den modsatte vej.

## **3. Gennemgang af styringsrapporter**

### **Selskabet**

3B har gennemført to spørgeskema-undersøgelser. I efteråret 2012 blandt alle formænd for afdelingsbestyrelserne, med henblik på at kortlægge den konkrete tilfredshed med den service og de ydelser, 3B leverer. Der er en betydelig grad af tilfredshed, men også områder, der kan forbedres. Efter undersøgelsen er der udarbejdet et katalog med konkrete udviklingsprojekter.

I sommeren 2013 er der gennemført en undersøgelse blandt 1250 beboere, svarende til ca. 10 %. Der er udbredt tilfredshed med både boliger og service. Der arbejdes videre med opfølgning og analyse af undersøgelsesresultater.

3B har en stabil økonomi, dog med stort træk på dispositionsfonden de kommende år, som følge af flere renoveringsprojekter.

Der arbejdes med implementering af Strategi 2015, der har fokus på den bedste service, de bedste boliger og en effektiv administration.

Der er p.t. fokus på at etablere driftsfællesskaber, fremtidssikre boliger og etablere digitale løsninger, f.eks. selvbetjeningsmuligheder for beboere og beboerdemokrati.

Thomas oplyste at 3B er i gang med at lave forskellige former for samdrift.

Steffen tilføjede, at driftsfællesskaberne skal medvirke til at beboerdemokratiet kigger ud over deres egen afdeling og får overblik over de afdelinger, der er nabo til deres egen afdeling.

Boligorganisationens væsentligste udfordringer er at sørge for attraktive boliger – god vedligeholdelse, tidssvarende størrelse og indretning samt udearealer, gerne til en rimelig husleje samt at udbrede det forpligtende – i det mindste hensyntagende – naboskab på trods af en udfordrende beboersammensætning.

Boligorganisationens væsentligste initiativer er dels helhedsorienterede renoveringer, der både omfatter bygninger, henlæggelser, boligsociale tiltag samt miljø, men også et omfattende bygningseftersyn med henblik på at fastsætte det rigtige niveau for henlæggelser og vedligeholdelse.

Bent oplyste, at bygningseftersynet forventes gennemført hvert 5. år.

Herudover arbejdes der for en øget gennemsigtighed i boligforeningens service, bl.a. gennem serviceaftaler, beboerundersøgelser og eventuelle driftsfællesskaber, samt at fastholde eller reducere administrationsbidraget, dels ved effektiviseringer og strategisk samarbejde med Boligkontoret Danmark.

For beboerdemokratiet er boligorganisationens væsentligste udfordringer om bestyrelserne er repræsentative for beboersammensætningen. Få unge beboere og beboere med anden etnisk oprindelse samt en ny udfordring når flertallet i bestyrelsen skifter og der opstår etnicitetsbaseret mistillid mod administrationen og boligorganisationen 3B.

Der er god interesse for beboerdemokratiet, særligt på organisationsniveau, men varieret interesse på afdelingsbestyrelsernes niveau, dog er der lige nu afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.

Boligorganisationens initiativer er bl.a. evaluering af erfaringerne fra Danmarks første digitale afdelingsmøde, som ministeriet har givet dispensation til at gennemføre. Evalueringen skal afklare nye digitale værktøjer til afdelinger og bestyrelser. Samtidig arbejdes med nyt koncept for serviceaftaler, mellem afdelinger og drift.

### ***Boligafdelingerne i Ballerup – 7 afdelinger – 478 boliger***

Alle afdelinger har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand,

Alle afdelinger har afdelingsbestyrelser, der er velfungerende med undtagelse af Østerhøj og Valmuen, hvor bestyrelserne bør styrkes eller fungerer middelmådt.

Der er ingen ændringer i beboersammensætningen fra 2012 til 2013, i nogen af afdelingerne.

### **3044 Måløvpark – 235 boliger – opført i 1970**

Boligområdet er socialt velfungerende i høj grad og tidssvarende i ret høj grad med bemærkning om at begrebet tidssvarende ikke er entydigt.

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

Der er renovering af belægning og udvendige trapper, i gang.

Boligernes indvendige vedligeholdelsestilstand blev drøftet på baggrund af et tilfælde med udlejning af en meget misligholdt bolig. Afdelingen har B-ordning, der gør at beboerne selv har ansvaret for vedligeholdelse. Derfor er boligerne ikke nyistandsatte, og når en ny beboer flytter ind, skal beboeren selv sørge for at male vægge mm.

Solvejg oplyste, at der er fokus på dette og overvejelser om, at varmemesteren ved besigtigelsen giver information om, hvad en ny indflytter kan forvente, bliver istandsat i boligen.

### **3051 Østerhøj – 87 familieboliger, 10 ældreboliger og 23 ungdomsboliger – opført i 1990**

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand med bemærkning om at udsugning har gjort varmeudgifter alt for store, efter renovering.

Beboerdemokratiet bør styrkes med bemærkning om at gamle og nye beboere er svære at få i tale. Nye beboere modtages med en blomst ved indflytning. Forsøger at knytte kontakt til de unge beboere i ungdomsboligerne, men generelt er der ikke stor interesse for afdelingsbestyrelsens arbejde.

Boligområdet er socialt velfungerende i ret høj grad og tidssvarende i nogen grad. Boligerne har en tidssvarende størrelse.

Toiletter og bad samt køkken og udearealer er ikke tidssvarende. Fællesfaciliteterne er tidssvarende.

### **3064 Grønhøj – 46 boliger, bl.a. medejerboliger – opført i 2001**

Afdelingsbestyrelsen fungerer middelfodt med bemærkning om at der holdes beboermøder, hvor ca. 45 % af beboerne er repræsenteret.

Fire fraflytninger i 2013 med bemærkning om at nogle beboere er begyndt at klage over husleje-niveauet.

Boligområdet er socialt velfungerende i ret høj grad. Området er tidssvarende i ret høj grad med bemærkning om, at der er forskellige krav, afhængig af om man er familie eller enlig.

Boligerne har en tidssvarende størrelse. Toiletter og bad er ikke tidssvarende. Køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Solvejg oplyste, at der er fokus på den indvendige vedligeholdelse af medejerboligerne, og det overvejes at søge om at omdanne medejerboligerne. Baggrunden for dette er det store indskud, der skal betales ved indflytning samt at nogle boliger

har foretaget tilvalg af f.eks. specielle gulve, der medfører en betydelig udgift, der betales sammen med indskuddet.

Solvejg oplyste også, at der sendes en del tilbud ud til potentielle beboere på ventelisten, når der er ledige medejerboliger.

### **3067 Bofællesskab Østerhøj – Jægerbo – 18 boliger – opført i 2002**

Lave årlige henlæggelser i forhold til benchmark-tal.

Boligområdet er socialt velfungerende og tidssvarende i høj grad.

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

Der er foretaget renovering af støttemur og brandskillerum samt beklædning.

### **3069 Solsikken – 20 boliger – opført i 2003**

Lave årlige henlæggelser i forhold til benchmark-tal.

Velfungerende afdelingsbestyrelse med bemærkning om, at 2/3 deltager aktivt i afdelingens opgaver og liv. Alle møder op til årsmødet.

Boligområdet er socialt velfungerende i nogen grad og tidssvarende i ret høj grad.

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

### **3070 Valmuen – 20 boliger – opført i 2003**

Lave årlige henlæggelser i forhold til benchmark-tal.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand med bemærkning om at der er en undersøgelse af skimmelsvamp på lofterne, i gang.

Boligområdet er både socialt velfungerende og tidssvarende i høj grad.

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

### **3071 Kløvermarken – 19 boliger – opført i 2003**

De årlige henlæggelser er lavere end benchmark-tallet. Det er bemærket at henlæggelserne forventes at stige i de kommende år, med baggrund i byggetekniske rapporter samt bemærkning om at afdelingen selv forestår det meste af vedligeholdelsen i afdelingen.

Boligområdet er socialt velfungerende i høj grad og den seneste fraflytning var i 2006.

Boligområdet er tidssvarende i ret høj grad med bemærkning om at de energibesparende foranstaltninger kan forbedres.

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

## **4. 3B har ønsket følgende punkter**

- a. Indvielse af solcelleanlæg, ny belægning og beplantning i Måløv Park.**

Jens oplyste, at Måløv Park gerne vil vise fornyelserne frem og foreslog derfor at invitere til fremvisning i maj måned. Der var stor tilslutning til ideen.

**b. Status på Ballerup Kommunes vandhandleplan.**

Det er oplyst, fra Miljø og Teknik at vandhandleplanen endnu ikke er vedtaget. Baggrunden for dette er, at Statens Vandplaner er blevet underkendt af Natur- og Miljøklagenævnet. Staten arbejder nu på vandhandleplanen, som forventes klar i løbet af sommer 2014.

Jens oplyste, at der har været afholdt et møde blandt boligselskaberne på initiativ af AAB. Mødet var indkaldt med baggrund i at nogle boligafdelinger i Ballerup Midt har haft problemer med vand i kælderen.

Boligselskaberne er interesseret i at etablere løsninger med lokal nedsivning af regnvand, men der kan være behov for mere helhedsorienterede løsninger.

Bent oplyste, at 3B gerne vil indgå i partnerskab om de mere helhedsorienterede løsninger på de fælles udfordringer.

Det blev aftalt at Jens sender referat af mødet til Lone.

**c. Lokalt varmeværk i Måløv og overdækning på varmeregningen.**

Jens vender tilbage til en gammel sag med en ny udvikling. Efter at E.ON har tabt en sag i Energiklagenævnet om opkrævning af for stor overdækning, har Måløv Park fået en betydelig tilbagebetaling af varme.

Der er nu indgået aftale med Vestforbrænding om den fremtidige levering af varme. Vestforbrænding er usikker på om de vil overtage varmeværket på Østerhøjskolen.

Ballerup Kommune ejer grundstykket, men Måløv Park har, i stedet for selv at opføre et varmeværk, givet et tilslutningsbidrag på 2 mio. kr., til varmeværket. Såfremt Vestforbrænding ikke overtager varmeværket og varmekedlerne bliver fjernet, kan Måløv Park have interesse i bygningen.

Jens er interesseret i at holde et møde med Ballerup Kommune om ejerforhold og fremtidig anvendelse af varmeværket. Der blev holdt møde om varmeværket den 7. maj 2012, hvor bl.a. Jens, Frank Jakobsen, Dan Kjærulff og Kasper Ullum også deltog.

Ballerup Kommune indkalder til et nyt møde om varmeværket.

**d. Status på skimmelsvamp i Jægerbo, Solsikken og Valmuen.**

Per orienterede om at der er planer om at starte udbedring af skimmel i de tre seniorbofællesskaber når det bliver forår og lidt varmere. Udbedringen skal foretages i loftsrummene over boligerne.

**e. Status på institutionshjørnet ved Måløv Park.**

Det er oplyst, fra Skole og Institutioner, at der ikke er aktuelle planer for institutionshjørnet, men det kan ikke afvises, at der kan blive behov for tiltag i forbindelse med skolereformen.

Jens oplyste, at Måløv Park har et stort ønske om at være med i planlægningen af fremtidige ændringer af institutionshjørnet, gerne fra starten.

**f. Ejendomsskat og grundskyld**

Der er konstateret betydelige stigninger de senere år og store forskelle mellem den ene og anden side af Frederikssundsvej. Det påvirker den høje husleje i ældrebyggerierne.

Thomas spurgte efter mulighed for at nedsætte ejendomsskatten eller helt fritage boligerne for at betale ejendomsskat, i lighed med ungdomsboliger.

Spørgsmålet undersøges.

#### ***g. Status på nybyggeri Midgård***

Per oplyste, at skema B for nybyggeriet netop er afleveret til Ballerup Kommune.

Skema B forventes forelagt til godkendelse i Kommunalbestyrelsen i april.

Teknik- og Miljøudvalget har godkendt de planlagte træfacader i mødet i marts og Kommunalbestyrelsen har godkendt AB92 med tilføjelser og fravigelser i mødet i februar.

### **5. Aktiviteter for børn og unge i boligområderne**

Der afholdes følgende arrangementer:

Måløv Park – fastelavn, Sankt Hans og juletræsfest

Østerhøj – juletræsfest og sommertur f.eks. til BonBonLand

Grønhøj – juletræstænding

Jægerbo – julearrangement for beboerne og deres børnebørn

### **6. Eventuelt**

#### ***a. Godt samarbejde mellem Måløv Park og Vej og Park.***

Jens havde stor ros til medarbejderne i Vej og Park i forbindelse med renovering af overkørsler til Måløv Park. Der har også været gode drøftelser af træerne langs vejen. Endvidere er varmemesteren begejstret for Ballerups app, hvor der kan sendes besked om hullede veje mm.

#### ***b. Nybyggeri eventuelt ved fortætning.***

Per gjorde opmærksom på at 3B er interesseret i at bygge nye boliger, såfremt Ballerup har ledige grunde.

Lone oplyste, at der er afsat en begrænset grundkapital på 6 mio. kr. Der er budgetteret med forskellige projekter frem til 2017-18. Der kan ændres i prioriteringen, såfremt der er områder, der kan have behov for fortætningsbyggeri, for at løse boligsociale problemer.

Der er overvejelser om nye bofællesskaber, f.eks. på Atlas-grunden, hvor der planlægges et område med parcelhuse og mindre tæt-lav-bebyggelser med ca. 20 huse i hvert hjørne.