



Solvejg von Barm
Mette Thiberg
Jannik Egelund
Jens Wenzel Andreasen
Ulrik Falk-Sørensen
Boligforeningen 3B

Dora Fog
Lene Kjærulf, Center for Social og Sundhed
Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen, Center for By, Erhverv, Miljø

BY, ERHVERV OG MILJØ
Almene Boliger

Dato: 8. april 2017

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

Sagsid: 03.11.02-S55-4-16

Referat

Af dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune Tirsdag den 28. marts 2017

1. De ældre borgeres behov i boligen v/Dora Fog og Lene Kjærulf

Dora og Lene 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
- Brede 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

2. Besøg fra Energitjenesten v/Janus Hendrichsen



Janus orienterede om at Ballerup Kommune har et mål om at kommunens bygninger ikke længere bruger fossile brændstoffer som olie, gas og kul, i 2035.

60 % af energien bruges i bygninger, derfor giver det mening at energimærke bygninger.

Energитjenestens indsatser tager udgangspunkt den energimærkning, der allerede er udført.

Der er ikke kun fokus på besparelser på energien, men også indeklima og komfort i boligen samt vedligeholdelse.

Energитjenesten laver en plan med forslag, hvor beregningerne tager udgangspunkt i det faktiske energiforbrug i afdelingen. Beregningerne kan både vise indsatser, der giver store og små besparelser.

Ulrik spurgte om det var muligt, at gennemgå energiforbruget i seniorbofællesskabet Kløvermarken, der er opført i 2002.

Janus svarede, at der f.eks., efter ændringer i Bygningsreglementet for 2010, er mulighed for at opsætte behovsstyret ventilation, der åbner, når der bliver fugtigt.

3. Anvisning

Solvejg oplyste at den nye anvisningsaftale er trådt i kraft pr. 1. februar 2017, den bør fungere i en periode, før den evalueres. Der afholdes et årligt møde om anvisningen til seniorbofællesskaberne.

Torben oplyste, at der er indberettet oplysninger om anvisningerne for 2016 og resultatet, men resultatet foreligger endnu ikke.

Torben oplyste også, at han bliver ny kontaktperson for seniorbofællesskaberne efter der er ændret på organisationen.

Ulrik gjorde opmærksom på, at der er udfordringer med anvisning af medejerboligerne i seniorbofællesskabet Kløvermarken. Den seneste medejerbolig blev lejet ud til ventelistens nr. 25, der ikke er fra Ballerup. Indskuddet til en medejerbolig i seniorbofællesskabet er på 330.000 kr. og borgere med lav indkomst, har svært ved at skaffe et beløb på denne størrelse. Det bør derfor overvejes om medejerboligernes finansiering med et indskud på 20 % af anskaffelsessummen til en almen bolig med et indskud på 2 % af anskaffelsessummen.

Solvejg oplyste, at der er kommet flere opsigelser til seniorbofællesskaberne i løbet af en kort periode. Der er folk, der har stået på venteliste til seniorbofællesskaberne i en del år og måske har fundet en anden bolig i den mellemliggende periode.

Torben oplyste, at der er oprettet en interesseliste til de to nye seniorbofællesskaber. Der er planer om at overføre de folk, der er skrevet på interesselisten, til listen for de øvrige seniorbofællesskaber.

Endelig skal der laves PR for boformen f.eks. med åbent hus i seniorbofællesskaberne. Det kan aftales mere præcist på næste møde.

4. Gennemgang af styringsrapport

Jannik oplyste, at der arbejdes med ændringer af driftsorganisationen, således at der bliver en mere ensartet drift af afdelingerne.

Måløv Park



Afdelingen har igangsat en proces for renovering af tag på boliger og vaskeri. Der er samtidig overvejelse om at opsætte solceller på taget på vaskeriet. Det er undersøgt om der er interesse for en ordning for modernisering af køkkener, men det var meget få beboere, der var interesseret.

Østerhøj

Afdelingens opsamlede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmarktallene.

Der er svaret nej til at toiletter og bad er tidssvarende med bemærkning om at det er de oprindelige toiletter og bad.

Der er svaret nej til at køkkener er tidssvarende. Der er en ordning for udskiftning af køkkener med den kollektive råderet, der er i gang med den sidste fase.

Grønhøj

Der er en byggeskadesag på tagkassetter og ventilationshætter, i gang.

Jægerbo

Afdelingens henlæggelser, både de årlige og opsamlede, er lavere end benchmarktallene.

Afdelingen har et opsamlet underskud som følge af tilbagebetaling af for meget udbetalt ydelsesstøtte.

Det opsamlede underskud er planlagt afviklet i 2023.

Afdelingsbestyrelsen har fremsendt spørgsmål til Boligforeningen 3B om bl.a. for meget udbetalt ydelsesstøtte.

Solsikken

Afdelingen har en lav årlig henlæggelse i forhold til benchmarktal.

Afdelingen har et opsamlet underskud der er planlagt afviklet i 2024.

Valmuen

Afdelingens henlæggelser, både de årlige og opsamlede, er lavere end benchmarktallene.

Afdelingen har et opsamlet underskud.

Kløvermarken

Afdelingen har et opsamlet underskud der er planlagt afviklet i 2021.

Der er en byggeskadesag for tagets fastgørelse, i gang.

Østerhøj Nord, Stenhusstræde

Ny boligafdeling, hvor beboerne er flyttet ind 1. december 2015

5. Punkter fra 3B

• 3B – Sammen mod 2020

3B har udarbejdet en ny strategi der skal skabe gode boliger og levende og mangfoldige fællesskaber. Strategien indeholder 9 indsatser.

En af indsatserne handler om beboerdemokrati og en model med opgavegrupper, der løser ad hoc-opgaver, f.eks. styring af renoveringsoptager.

En anden indsats handler om bedre udnyttelse af fælleslokaler i boligafdelingerne. Det kan f.eks. omfatte fælles arrangementer, hvor der også kan deltage borgere, der ikke bor i boligafdelingen. Det er ikke alle eksisterende boligafdelinger, der har fælleslokaler, f.eks. har AlmenBolig+ ikke fælleslokaler. Fremover tilstræbes det at der indrettes fælleslokaler i alle nye boligafdelinger.

• Byudvikling og nybyggeri



Mette orienterede om, at de AlmenBolig+-afdelinger, der opføres typisk har en anskaffelsessum, der ligger 10 % under maksimumbeløbet.

Generationernes Byhus er en afløser for AlmenBolig+. Byhuset er en "by-model" der opføres i tre etager med mindre erhverv og fælleslokaler i stueetagen. Byhuset opføres stationsnært og indrettes så det passer til to og meget gerne tre generationer.

Der er endnu ikke opført nogen af byhusene, men projektet er sendt i rammeudbud nu.

Skæve boliger opføres som små robuste boliger, der kan tåle hårdt slid uden det kræver meget drift. Der er foretaget udbud til to projekter i København.

Små robuste boliger på 50-55 m² med hems til en husleje på ca. 5.000 kr. pr. måned. Boligerne opføres som tæt-lav rækkehuse med en lille have og i holdbare materialer, der ikke kræver meget vedligeholdelse.

- **Samdrift**

Der blev orienteret om 3Bs strategiske partnerskab med KAB, hvor de to boligorganisationer bl.a. har bygget sammen og arbejder på at etablere samme IT-plattform.

Der arbejdes p.t. på at etablere samdrift i de boligafdelinger 3B og KAB har i Måløv. Inden samdriften sættes i værk, er det vigtigt med en god proces, hvor beboerdemokratiet bliver inddraget.

- **Måløv Park institutioner**

Solvejg orienterede om, at der er foretaget syn af institutionerne sammen med Jane Skovbo, Henrik Thorning og Ejendomme.

6. Eventuelt

Solvejg oplyste, at der er foretaget en udsættelse i Ballerup i 2015 og ingen i 2016. Der er heller ikke foretaget udsættelser i de øvrige boligafdelinger i 3B.