



Morten Boye, direktør
Solvejg von Barm, kundeforf
Thomas Lund, områdechef
Iris Gausbo, næstformand
Jens Wenzel Andreasen, bestyrelsesmedlem
Boligforeningen 3B

Ulla Palm Larsen
Kim Pasternak
Center for Beskæftigelse og Borgerservice

Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Center for By, Kultur og Erhverv

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 5. februar 2015

Tlf. dir.: 4477 2287

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

Sagsid: 03.11.02-S55-12-14

Referat

af dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune Onsdag den 4. februar 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.

Jens foreslog at sammenligne serviceudgifterne for pensionister i almene boliger med pensionister i ejerboliger og eventuelt også sammenligne enlige pensionister med par.

Ulla spurgte efter ideer til den fremtidige anvisning.

Morten spurgte om der er lavet analyser af hvilke boliger, der bliver efterspurgt af medarbejdere i virksomheder i Ballerup.

Ulla svarede at der ikke er lavet egentlige analyser, men virksomhederne spørger særligt efter medarbejdere med høj uddannelse og viden.

Ulla oplyste, at der er indgået et samarbejde om Internationale Talenter. Samarbejdet omfatter bl.a. anvisning af boliger til internationale medarbejdere, der bosætter sig og arbejder i Danmark.

Ulla oplyste endvidere at Københavns Universitet er interesseret i boliger til unge studerende, hvilket vil være positivt, da nogle boligområder mangler unge beboere.

Solvejg oplyste at mange kommuner ændrer på kriterierne for anvisning, f.eks. med fleksibel udlejning. Anvisningsaftalen for de nye boliger i afd. Midgård kommer til at indeholde 25 % fleksibel udlejning.



Ulla oplyste, at anvisningsreglerne er blevet ændret, så borgere med job i Ballerup og bopæl over 30 km væk, kan skrives op til en bolig i Ballerup.

Solvejg oplyste at ca. 90 interesserede har skrevet sig op til de 20 nye boliger i afd. Midgård. Der er altid stor efterspørgsel på rækkehuse.

Morten oplyste, at der flytter flere ressourcestærke borgere til København samt at der bliver færre borgere med få ressourcer.

Jens spurgte til formålet med projektet, handler det om at flytte borgere, der tynger udgifterne og omfatter projektet også tiltag, der handler om at skabe jobs.

Ulla oplyste at projektet også omfatter jobs og det handler ikke om at skubbe nogen borgere ud af kommunen.

Morten spurgte om der er en handleplan for projektet. Har politikerne ønsket særlige initiativer.

Ulla oplyste at ændring af anvisningsreglerne, er første skridt i projektet.

Solvejg oplyste, at der p.t. er lav fraflytning, der er mange ansøgere på venteliste, det medfører færre boliger der kan tilbydes ansøgere.

3B vil gerne indgå i et samarbejde om anvisning af boliger og f.eks. også gerne ansætte unge fra boligområderne som elever på driftslederområdet.

2. Anvisning og kvarterprofiler

Kvarterprofilerne blev gennemgået. Der var ingen væsentlige ændringer i forhold til tidligere.

Kim gav udtryk for, at der er et fantastisk godt samarbejde og en god dialog om anvisningen. Der er lav fraflytning i øjeblikket. I 2014 har der alene været 20 anvisninger, heraf har otte været anvisning af ungdomsboliger.

Solvejg er rigtig godt tilfreds med samarbejdet.

Jens oplyste, at der stadig er behov for fokus på anvisningen. Der har tidligere været mange til- og fraflytninger i Østerhøj, hvor beboere gerne ville videre til et rækkehus i Måløv Park.

Der blev drøftet anvisning af ungdomsboliger til unge med særlige behov. De unge, der er på vej til at starte en uddannelse, kan anvises en ungdomsbolig for en begrænset periode på et halvt år, indtil der er lavet uddannelsesplan mm.

Solvejg oplyste, at der gennemføres studiekontrol en gang årligt samt at unge, der ikke overholder husordenen, kan blive sagt op.

Kim spurgte til status for de nye boliger i afd. Midgård på Østerhøj.

Solvejg oplyste, at der kommer nærmere besked om boligerne, der forventes at kunne lejes ud pr. 1. august 2015.

3. Udsættelser

Solvejg oplyste, at der har været tre udsættelser i 2013 og 2014. Udsættelserne har haft baggrund i huslejerestancer.



4. Gennemgang af styringsrapporter

Selskabet

Boligorganisationens overordnede mål er, at det skal være rart for beboerne at komme hjem. Der er gennemført en beboerundersøgelse i 2013, der viste stor tilfredshed med at bo i 3B.

Boligorganisationen igangsætter i høj grad passende initiativer med fokus på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Der prioriteres konkrete udviklingsprojekter, arkivet over lejemål er scannet og digitaliseret og der er indført digitale syn.

Økonomi og drift

Boligorganisationens væsentligste udfordringer er at målet om, at det skal være rart at komme hjem, kræver attraktive boliger og forpligtende naboskab. Boligerne skal være tidssvarende både hvad angår indretning, størrelse og udearealer, og gerne en rimelig husleje. Samtidig søges henlæggelser justeret til et rigtigt niveau.

Der er et stort behov dispositionsfondens støtte til renoveringsprojekter samt behov for driftsstøtte fra LBF, hvis det ikke skal resultere i store lejeforhøjelser, Beboersammensætning giver nogle afdelinger store udfordringer. Det tilstræbes at se de eksisterende beboere som en ressource og indgå partnerskaber for at udvikle det gode og forpligtende naboskab.

Boligorganisationens initiativer:

Der er fokus på fremtidssikring af boligerne. Der arbejdes helhedsorienteret med både fysiske rammer, henlæggelser, miljøforhold og boligsociale tiltag, Der er også fokus på effektivisering og omkostningsbevidsthed og en målsætning om at holde administrationsbidraget i ro.

Der opleves synergieffekter fra det strategiske samarbejde med Boligkontoret Danmark, bl.a. en styrket indsats på indkøbsområdet med konkrete besparelser, Der er planer om samdrift af flere afdelinger, i tæt dialog med beboerdemokratiet. Der er planer om at øge brugen af beboer- og brugerundersøgelser, for at få mere feedback og vurdering af kvaliteten af det arbejde, der udføres.

Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationens væsentligste udfordringer:

Der er generelt stor interesse for beboerdemokratiet, særligt på organisationsniveau og blandet interesse, på afdelingsbestyrelsernes niveau. En klassisk udfordring er, at der er få unge beboere og beboere med anden etnisk oprindelse, der er repræsenteret i afdelingsbestyrelserne.

Boligorganisationens initiativer:

Bestyrelsen gennemfører primo 2015 et udviklingsprogram med overskrifterne: Retning på de mål og opgaver bestyrelsen skal udføre, Regler for både processer og opførsel i bestyrelsen, Rammer for de organisatoriske strukturer, bemyndigelser og bevillinger, Roller, opgaver og samspilsfunktioner, Relationer, tillid, forståelse, ansvarlighed, empati og respekt. To organisationsmedlemmer har gennemført bestyrelsesuddannelsen i Bestyrelsesakademiet i 2013/14 og tre er tilmeldt uddannelsen i 2014/15.

To afdelinger har kritiske nøgletal:

Østerhøj – høj fraflytning, særligt fra ældreboliger
Jægerbo – begrænsede henlæggelser til vedligeholdelse

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

Alle afdelinger har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, Alle afdelinger har afdelingsbestyrelser, der er velfungerende. I Østerhøj og Solsikken, har afdelingsbestyrelserne angivet at bestyrelserne fungerer middelhøjt. Der er ingen ændringer i beboersammensætningen fra 2012 til 2013.

3044 Måløvpark – 235 boliger – opført i 1970

Renovering af belægninger er afsluttet, men der er endnu ikke udarbejdet endeligt byggeregnskab.

Der har været overvejelser om at indrette udestuer. Det første forslag blev imidlertid stemt ned af beboerne, da forslaget omfattede en lille udestue, der blev meget dyr. Der undersøges stadig andre muligheder.

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

Der er omlagt fra gas til fjernvarme og der er planer om at udskifte køkkener.

3064 Grønhøj – 46 boliger (delvis medejerboliger) – opført i 2001

Afdelingsbestyrelsen har oplyst, at boligerne ikke har en tidssvarende størrelse – "for familier". Det blev på mødet drøftet, at boligerne – sammenlignet med andre almene afdelinger – ikke kan betragtes som tidssvarende. Det er også bemærket, at toiletter og bad ikke er tidssvarende, men "små og nedslidte". Køkkenerne er heller ikke tidssvarende, særligt de hårde hvidevarer. Det blev på mødet drøftet, at boligerne – sammenlignet med andre almene afdelinger – ikke kan betragtes som tidssvarende.

3067 Jægerbo – 18 boliger – opført i 2002

Rapporten viser begrænsede årlige henlæggelser til vedligeholdelse i forhold til benchmark-tal. Det er bemærket at langtidsplanen tager udgangspunkt i de emner, der fremgår af den byggetekniske rapport. Der er ved at blive udarbejdet en omfattende tilstandsrapport, der skal danne grundlag for den fremtidige vedligeholdelse.

Der er renoveret støttemure, brandskille rum samt træbeklædning.

Thomas oplyste at der er konstateret skimmel på undersiden af undertaget. Der er foretaget en måling af skimmelniveauet i tagrummet. Målingen viste at niveauet var det samme som i luften udenfor.

Udluftningen i tagrummet er ligeledes undersøgt og har vist sig at fungere fint.

Der er foretaget måling i boligerne og det er konstateret, at der ikke er forekomst af skimmel.

Flere beboere har opbevaret ting i tagrummet, selv om rummet ikke er beregnet til opbevaring. Beboerne er orienteret om brug af tagrummet.

3069 Solsikken – 20 boliger – opført i 2003

Ingen bemærkninger.

3070 Valmuen – 20 boliger – opført i 2003

Ingen bemærkninger. Der er foretaget undersøgelse af skimmel i tagrummet ligesom i Jægerbo, med samme resultat.

3071 Kløvermarken – 19 boliger (delvise medejerboliger) – opført i 2003

Ingen bemærkninger.



5. Punkter fra Boligforeningen 3B

- a. Huslejeniveauet i seniorfællesskaberne – Thomas oplyste, at huslejen er blevet meget høj, dette medfører at beboerne har svært ved at betale lejen, når de bliver alene. Det er ligeledes svært at spare henlæggelser op til et tilstrækkeligt vedligeholdelsesniveau.
- b. Ejendomsskat/grundskyld – Jens oplyste, at seniorbofællesskaberne betaler høje ejendomsskatter, især Solsikken er hårdt belastet. Det er undersøgt om der er mulighed for at søge om fritagelse for betaling af grundskyld. Det har desværre vist sig at denne mulighed ikke er til stede.
- c. Klimasikring, særligt regnvandsopsamling – Der er ikke store problemer med klimasikring i 3Bs afdelinger, men der er afholdt møder med andre afdelinger i Ballerup Midt, der har aktuelle problemer. Gruppen vil gerne inddrages i arbejdet med handleplaner mm.
- d. Medejerboliger – 3B har lavet en plan for at justere konceptet for medejerboliger. Der startes med at indsamle data om boligerne i 2015.

6. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskaberne for 2012 og 2013 er gennemgået. Der er ikke bemærkninger til regnskaberne. Der sendes godkendelsesbrev til boligorganisationen snarest muligt.

7. Eventuelt

- a. Nybyggeri. Boligforeningen 3B vil gerne bidrage til den fremtidige boligudvikling/udbygning i Ballerup. Gerne med boligkoncepter, som kan imødekomme kommunens ønsker om at tiltrække borgere i job mv. I den forbindelse mener 3B, at det er vigtigt ikke at se på ejerformer, men på boligtyper. Almene rækkehuse har vist sig at være meget attraktive for ressourcestærke borgere.
- b. Institutionerne i Måløv Park. Der blev spurgt til om der er planer for området.
- c. Der er tidligere spurgt til det lokale varmeværk. Der ønskes et møde med repræsentanter for Ejendomme på rådhuset. Ballerup Kommune formidler en kontakt.
- d. Der blev spurgt til status på vandhandleplanen. Der er behov for en prioritering af problemerne i området. Lige nu har man løst nogle problemer med højt vandslukke i Måløv Park, men problemerne ønskes drøftet.