



Andreas Damm  
Helle Friis Nielsen  
Boligforeningen AAB  
Kim Pasternak, Boligkontoret  
Malene Aagaard Kristensen  
Hanne Nygård Jensen  
Center for By, Erhverv og Miljø

Eva Borg  
Lene Kjærulf (punkt 1)  
Center for Social og Sundhed

BY, ERHVERV OG MILJØ

Dato: 8. februar 2017

Tlf. dir.: 72 30 95 45

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

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsid: 03.11.02-S55-5-16

## Referat

Af dialogmøde mellem Boligforeningen AAB og Ballerup Kommune  
Onsdag den 8. februar 2017

### **1. De ældre borgeres behov i boligen v/centerchef Eva Borg og Eva Kjærulf**

Eva Borg 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

Der blev drøftet tryghed, som også har stort fokus hos ældre beboere.

Andreas oplyste, at der jævnligt bliver drøftet tryghed og hvilke indsatser, der kan øge trygheden.



## **2. Besøg fra Energitjenesten v/Anette Nielsen og Janus Hendrichsen**

Anette indledte med at orientere om at Ballerup Kommune har sat et mål om at få sat energirenovering af boliger i gang. Der er sat et mål om at blive fri for fossile brændstoffer i 2035. Derfor tilbyder kommunen at betale for en energigennemgang af boliger, men der betales ikke for efterfølgende indsatser for at spare på energien.

Janus orienterede om Energitjenestens gennemgang af boliger. Gennemgangen tager udgangspunkt i energimærket. Der vil blive fokuseret på indsatser der kan give besparelser men også give et bedre indeklima.

Der bliver udarbejdet en rapport, der tager udgangspunkt i ønsker og behov og indeholder både beregninger og forslag til forbedringer samt budget med både investeringer og besparelser. Der kan være forslag om både lavthængende frugter som f.eks. lydstyrede lysarmaturer, der tænder når en dør åbnes, men også mere langsigtede løsninger som f.eks. nyt tag og bedre isolering. Beregningerne bliver lavet ud fra det faktiske energiforbrug.

Rapporten kan fremlægges i et møde med beboerne, hvor der kan også kan drøftes adfærd i boligen, f.eks. udluftning.

Andreas spurgte om Ballerup Kommune har en pulje til energitiltag, i lighed med Københavns Kommune.

Anette svarede at det har Ballerup desværre ikke.

## **3. Gennemgang af styringsrapporter Afdeling 42**

Af tilstandsregistreringen fra 2013, fremgår det at afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk stand med mindre fejl og mangler.

Der er svaret nej til at toiletter og bad er tidssvarende med bemærkning om at modernisering kan påregnes indenfor den nærmeste årrække.

Der er udført arbejde med nye fuger i murværk og ny asfalt.

### **Afdeling 45**

Afdelingens facader, som blev renoveret i 2011 er behæftet med skader. Skaderne er meddelt til såvel Ballerup Kommune som Landsbyggefonden. Der er udtaget syn og skønsforretning i sagen og sagen skal afgøres ved Voldgiftsnævnet.

### **Afdeling 46**

Afdelingen har fået lavet tilstandsregistrering som led i et pilotforsøg i 2012. Afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler, dog er der foretaget en del reparationer af tag.

Af styringsrapporten fremgår det, at der er mange små lejligheder, derfor er der overvejelser om sammenlægning af lejligheder så der bliver flere større lejligheder med fire rum eller større. Der er også overvejelser om at gøre lejlighederne mere tilgængelige.

Ballerup Kommune vil gerne i dialog om eventuel sammenlægning af lejligheder. Opmærksomheden rettes på, at der fremover kan blive behov for små lejligheder til en rimelig husleje, til flygtninge og borgere der modtager kontanthjælp.

Det fremgår også af rapporten, at der mangler plads til beboeraktiviteter.



Der er udført følgende arbejder; LAR (lokal afledning af regnvand), renovering af kloak samt nyt vaskeri.

**Afdeling 47**

Afdelingen har fået lavet tilstandsregistrering som led i et pilotforsøg i 2012. Afdelingen fremstår overordnet i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler.

**Afdeling 54**

Afdelingen har endnu ikke fået lavet tilstandsregistrering, men den administrative afdelingsbestyrelse har fokus på og ønsker, at gennemføre fremtidssikring af afdelingen inden for rammerne af den vedtagne politik for fremtidssikring. Der er renovering af udearealer, belægning og kloak i gang.

**Afdeling 96**

Ingen bemærkninger

**Afdeling 101**

Af styringsrapporten fremgår, at køkkener og udearealer er tidssvarende.

**Afdeling 102**

Afdelingen har fået foretaget en tilstandsregistrering i 2014. Ejendommen fremstår overordnet i god vedligeholdelsesmæssig stand med enkelte fejl og mangler.

**Afdeling 106**

Ingen bemærkninger.

**Afdeling 107**

Der er planer om at udskifte døre.

**Afdeling 108**

Ingen bemærkninger.

**4. Anvisning**

Kim oplyste, at der er lavet en ny "Ballerup-aftale" om anvisning af boliger. Derefter er der indgået konkrete aftaler med boligorganisationerne. Aftalen med AAB rummer både fleksibel udlejning og de obligatoriske 25 % kommunal anvisning. Der er dog stadig et lille hængeparti, med et ønske om at borgerne i Ballerup kan få fortrinsret til boligerne i afd. 96, hvor beboerne skal være over 50 år.

Kim oplyste, at der er et rigtig godt samarbejde mellem boliganvisningsteamet i Ballerup og AABs boliganvisning, der er ingen bemærkninger til dette.

Der blev drøftet boligsocial anvisning, der både kan være boliger til borgere med få ressourcer men også til borgere med flere ressourcer, der f.eks. efterspørger en bolig i forbindelse med skilsmisse.

Ballerup har ingen boligafdelinger på ghettolisten, men har fokus på beboersammensætningen når der anvises boliger.

Der blev drøftet kontanthjælpsreform og risiko for flere udsættelser.

Helle oplyste, at antallet af udsættelser ikke er blevet højere.

AAB samarbejder med Ishøj Kommune om en permanent ordning med gældsrådgivning ude i boligområderne. Der er en lignende ordning i København.



Kim oplyste, at ydelsesafdelingen har mulighed for at give et tillæg til kontanthjælpen, men det er et krav at borgeren samtidig søger en mindre bolig.

#### **5. Nye boliger afd. 47 og i afd. 45**

Ballerup Kommune flytter ud af institutionen i afdeling 47 i efteråret 2017.

Der er planer og tegninger på vej til et nyt boligområde på arealet.

Ballerup Kommune er allerede flyttet ud af institutionerne ved afdeling 45. Der er ligeledes planer om at opføre nye boliger på dette areal.

#### **6. Eventuelt**

##### *Tryghed*

Helle oplyste, at der er gennemført en undersøgelse af trygheden i Ishøj og derefter er der afholdt et fællesmøde for alle boligorganisationerne i kommunen. Helle spurgte om der er foretaget undersøgelse af trygheden i Ballerup Kommune

Der har været tryghedsgennemgange i bl.a. Hede-Magleparken og boligområder i Skovlunde.

Der er også gennemført en bosætningsundersøgelse i Ballerup Kommune , hvor tryghed indgik som en del af undersøgelsen.