



Jacob Seiling Olsen, Domea
Lone Thomsen, Ballerup Boligselskab

Annegitte Hjort, punkt 1
Hanne Nygård Jensen
Lis Frank
Center for By, Erhverv og Miljø

BY, ERHVERV OG MILJØ

Dato: 15. marts 2016

Tlf. dir.: 4477 2314
E-mail: byogerhverv@balk.dk
Kontakt: Lis Benneboe Frank

Sagsid: 03.02.00-A26-1-16

Referat

*Af dialogmøde mellem Ballerup Boligselskab,
Ballerup Ældreboligselskab og Ballerup Kommune
tirsdag den 15. marts 2016*

1. Årets tema: Udvikling i bymidterne Ballerup bymidte v/Annegitte Hjort

Annegitte var inviteret til at præsentere projektet vedr. Ballerup bymidte. Realdania har ydet et beløb på 25 mio. kr. til udvikling af bymidten og det samme beløb har Kommunalbestyrelsen bevilget. Ballerup har en stor banegårdsplads, der er med til at give indtryk af, at der ikke er nogen by. Det er hensigten at skabe mere liv på banegårdspladsen. Derfor er der planer om at komprimere busholdepladserne og indrette en ny plads med cafémiljø og butikker. Ovenpå butikkerne, skal der opføres et seniorbofællesskab. Der er samtidig planer om at skabe et bedre forløb for fodgængere mellem stationen og Centrumgaden, således at de ca. 20.000 mennesker, der pendler til og fra Ballerup hver dag, bliver opmærksomme på butikkerne i Centrumgaden. Der er udskrevet en arkitektkonkurrence hvor 4 arkitektfirmaer deltager og de kommer med deres bud i starten af maj 2016 og den 17. juni er der prisoverrækkelse. Det forventes at pladsen er færdig i 2018.

2. Orientering om nybyggeri og renovering Ballerup Kommunes tværgående samarbejde om sagerne

Hanne orienterede om arbejdsgangene for det tværgående samarbejde mellem centrene på rådhuset. Der er lavet en arbejdsgang til brug ved nybyggeri og renoveringer med Landsbyggefondsstøtte. Arbejdsgangen skal sikre samarbejdet med den tværgående analysegruppe, der beregner Ballerup Kommunes udgifter ved at opføre flere boliger. Endvidere samarbejdet om anvisningsaftaler for dels nye boliger, men også ved genhusning af beboere i forbindelse med store helhedsrenoveringer.

Der er lavet en arbejdsgang der skal sikre samarbejde med de kolleger, der søger for visitation af ældreboliger og hjælpemidler til ældre og svagelige borgere. Der er særligt behov for samarbejdet i forbindelse med renovering af badeværelser, hvor der kan være ældre og svagelige beboere med hjælpemidler mm., der har behov for særlige foranstaltninger i forbindelse med renoveringen.

3. Orientering om ny procedure for tilskud til boligsociale projekter

Hanne orienterede om den nye procedure for tildeling af tilskud til boligsociale projekter. Der er tidligere givet faste årlige tilskud til Hede-/Magleparken, Grantofte, Vængerne og Eskebjerggård.



Tilskuddene er nu samlet i en pulje med 900.000 kr. pr. år og der er åbnet mulighed for at alle boligafdelinger kan søge om tilskud. Den nye procedure får virkning fra 2017 og der gives tilskud for en periode på 3 år ad gangen. Ansøgningsfristen er i april og Økonomiudvalget behandler endelig fordeling af tilskud i juni, hvorefter der sendes besked til boligafdelingerne.

4. Gennemgang af styringsrapporter

Boligorganisationen Ballerup Boligselskab

Ballerupaftalen. Fokus på, at den sociale balance i afdelingerne, sikres. Især hvad angår afdelinger med 100 % kommunal anvisning.

Afdeling 003 10/03, Kildetoften/Dalvænget

Vedligeholdelseefterslæbet og den heraf bekymring blandt beboerne omkring udviklingen i huslejen, samt ansøgningen om huslejestøtte til Landsbyggefonden.

Økonomi/drift

Generelt er der god økonomi i boligselskabet. Selskabet har dog mange små boliger, og det er vigtigt at der løbende er fokus på at boligudbuddet svarer til efterspørgslen.

Der er udarbejdet helhedsplaner for Bispevangen I og Rugvænget, og der er igangsat en ansøgning om huslejestøtte for Kildetoften/Dalvænget. Der arbejdes generelt med fortsat at sikre en økonomisk bevidst drift. Derfor oprettes der et servicecenter efter Domea 2015-principperne. Servicecenteret placeres i Bispevangen og servicecenterer også Furesø.

Ledelse og beboerdemokrati

Afdelingsbestyrelserne er præget af tordenskjolds soldater, og fremmødet på afdelingsmøderne kunne ønskes bedre.

Organisationsbestyrelsen er pt. ved at udarbejde en strategi for selskabet. Strategien kommer også til at omfatte initiativer rettet mod beboerdemokratiet.

Udlejning og velfungerende boligafdelinger

Boligselskabet har generelt et godt samarbejde med kommunen om udlejningen, men der er løbende fokus på at udlejningen sikrer en fortsat social balance i afdelingerne.

Byggeri og renoveringer

Den endelige finansiering af helhedsplanerne i Bispevangen I og Rugvænget er endnu ikke på plads. Der er derfor opmærksomhed på dispositionsfonden og arbejdskapitalens størrelse.

Bispevangen/Parkbo afd. 10/25

Beboerdemokratiet fungerer middelfodt.

Afdelingen ledes af en engageret afdelingsbestyrelse. Fremmødet på årets afdelingsmøde kunne ønskes bedre, og der kan opstå udfordringer med at få valgt en bestyrelse, hvis de nuværende bestyrelsesmedlemmer trækker sig.

Boligområdet

Der bor 319 personer i afdelingen, så mange lejligheder har kun én beboer. Der er mange ældre og en del udenfor arbejdsmarkedet. Beboerne er generelt glade for at bo i afdelingen, og flere har boet her i mange år.

Der svares nej til tidssvarende boligstørrelse. Boligerne er generelt for små.

Påtænkt større renoveringssager

Der er indsendt en helhedsplan til LBF med et budget på 232 mio. kr. Denne indeholder en række byggetekniske arbejder, samt øget tilgængelighed, lejlighedssam-



menlægnings, friarealer og modernisering af boligerne. LBF forventes at behandle sagen primo 2015.

Bispevangen afd. 10/02

Afdelingen er generelt socialt velfungerende, men fra afdelingsbestyrelsens side opleves det, at der i disse år kommer flere beboere til, som er socialt udsatte. Der skal løbende være fokus herpå fra boligselskab og kommune
Der er en overvægt af 2-rums boliger. Der skal løbende være fokus på, om bolig-sammensætningen svarer til efterspørgslen.

Kildetoften / Dalvænget afd. 10/03

Væsentlige problemer

Huslejestøtte og eventuel kapitaltilførsel.

Der er et efterslæb på vedligeholdelse. Det skaber bekymring blandt beboerne omkring udviklingen i huslejen.

Underskuddene i de tidligere år skyldes hovedsagelig udgifter til flagermusbekæmpelse, fjernelse af hussvamp samt utilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytninger, høje udgifter til vedligeholdelse og renholdelse i 2011 og 2012, samt en berettiget forventning til en indtægt vedrørende boligtilskud i 2013.

Afdelingen lider under et efterslæb på vedligeholdelse. Der er lavet en tilstandsrapport, der viser at der udestår en række nødvendige vedligeholdelsesarbejder, hvorfor der søges LBF om huslejestøtte til at sikre en balanceret udvikling.

Tagene trænger til udskiftning. Der forventes ansøgning om lånoptagelse til arbejdet.

Ja til "tidssvarende størrelse". Generelt rigtig gode og attraktive boliger, men små værelser på 1. Sal.

Nej til "tidssvarende toiletter og bad og køkken". Toilet/bad og køkkener er tids-svarende, undtagen hvor beboerne selv har moderniseret, eller der er anvendt kollektiv råderet.

Egebjerggård afd. 10/26

Byggeskaderenovering på 4 mio. kr. er afsluttet i 2015.

Linde allé, ældreboliger

Det opsamlede underskud skyldes primært større forbrug på planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser end budgetteret, henlæggelserne har derfor ikke kunnet dække udgiften. Dette modsvares delvist af korrektioner vedrørende tidligere år på indtægter fra kommunen.

Politiet flytter ud af lejemålet i stueetagen. Der er interesse for at indrette boliger, gerne i fællesskab med Ballerup Kommune, der allerede har to akutboliger i stueetagen.

Rugvænget afd. 10/14

Overvejelser om hvor stor en del af anvisningen, der fremover overlades til Ballerup Kommune.

Nej til "tidssvarende størrelse". Disse forhold søges forbedret via helhedsplan. Der er godkendt lån og husleje-forhøjelse til nye vandrør.

Ballerup ældreboligselskab



Ballerup Kommune har, efter ønske fra Ballerup Ældreboligselskab, udpeget repræsentanter til selskabets bestyrelse, således at der kan træffes beslutning om selskabets fremtid. Der er overvejelser om at lægge selskabet ind under Ballerup Boligselskab.

5. Eventuelt

Nybyggeri. Ballerup Boligselskab er meget interesseret i at få lov at bygge og spurgte til planerne om seniorbofællesskab i Bispevangen. Hanne svarede at OK-Fonden har fået til opgave at varetage processen med at starte seniorbofællesskabet og introducere de fremtidige beboere til denne boligform.

Antal beboere. Lone spurgte om man kan få oplysning om, hvor mange der bor på en adresse?
Hanne undersøger

Efterspørgsel på boligtyper. Lone spurgte hvilke efterspørgsel der er på forskellige typer af lejligheder.

Husleje. Lone spurgte, hvem der fastsætter huslejen, når der bliver renoveret. Hanne fortalte at LBF vurderer hvor meget en husleje må stige, det betyder at boligselskabet ikke alene kan fastsætte lejen.