



Deltagere:

Michael Hesselberg
Jens Villads Jensen
Annette Eriksen
Søren B. Christiansen
Boligselskabet Baldersbo

Torben Bille
Hanne Nygård Jensen
Gül Aydin
Anette Nielsen Kollits
Center for By, Erhverv og Miljø

**Glax2BY, ERHVERV OG MILJØ
Almene Boliger**

Dato: 21. juni 2018

Tlf. dir.: 72 30 95 44

E-mail: almeneboliger@balk.dk

Kontakt: Gül Aydin

Sagsid: 03.11.02-S55-4-17

Referat

af dialogmøde mellem Boligselskabet Baldersbo og Ballerup Kommune
onsdag 20. juni 2018

Anvisning

Der var enighed om at der et fint samarbejde, der fungerer godt, mellem Boligselskabet Baldersbo og Boliganvisningen på Rådhuset.

Annette gjorde opmærksom på, at man ser frem til at genforhandle anvisningsaftalen, da der er stor efterspørgsel på små billige boliger. Der er mange unge, der skriver sig op til en lille bolig i Baldersbo og det er svært at få en lille bolig. Baggrunden for dette er bl.a. de ændrede vilkår efter kontanthjælpsreformen mm.

Der blev drøftet ungdomsboliger generelt, det kan mærkes at den kommunale boliganvisning har stor opmærksomhed på, at anviser ungdomsboliger til unge, der er under uddannelse.

Der blev drøftet statistik over indflytninger. Der arbejdes på statistikkerne.

Styringsrapporter

Boligselskabet

Det fremgår af selskabets rapport, at boligselskabet ønsker at drøfte situationen omkring psykisk syge.

Det har ikke været muligt, at invitere en repræsentant fra Center for Social og Sundhed med til mødet, da der har været ministerbesøg. Det blev aftalt, at der søges afholdt et møde mellem medarbejdere på området samt boligorganisationerne.

Emnet blev uddybet, Baldersbo oplever at der er mange beboere, der har det dårligt og mangler hjælp til, at håndtere deres problemer. Boligselskaberne har ikke de fornødne kompetencer til, at håndtere de problemer, de psykisk syge beboere har.

Der blev efterlyst "én indgang" til Ballerup Kommune i forbindelse med de psykisk syge beboere, i stedet for kontakt til beboernes forskellige sagsbehandlere.

Det fremgår endvidere, at der er gennemført en særlig indsats vedr. ledelse og beboerdemokrati, med en bestyrelseskonference om mål og visioner samt en ny pjece med Baldersbos værdier.



Afd. 1 Nyvej og Rugvænget

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Der er en tilfredsstillende vedligeholdelse, men der er overvejelser om at udarbejde en helhedsplan før videre tiltag iværksættes. Såfremt der skal søges støtte i Landsbyggefonden, kræves det at der arbejdes med f.eks. tagboliger, sammenlægning af boliger og indretning af tilgængelige boliger.

Afd. 2 Liljevangsvej

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

En tidligere børneinstitution er bygget om til to boliger og lejet ud.

Afd. 3 Lindevænget

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Jens nævnte, at det er en af de gamle bygninger og det derfor er dyrt at vedligeholde og renovere disse bygninger, derfor bliver henlæggelserne hurtigt brugt.

Afd. 4 Præstevænget og Lindevænget

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelse. Der foreligger en byggeteknisk tilstandsrapport for afdelingen, der påviser et stort behov for renovering af tag, vinduer og tekniske installationer samt badeværelser. Bygningerne har kuldebroer, der kan give skimmelsvamp.

Der er ikke mulighed for støtte fra Landsbyggefonden, da bygningen ikke har skader.

Afd. 5 Ringtoften og Bybuen

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelse, dog er vandværk og VVS-installationer ved at være brugt op. De planlægger ikke foreløbig renovering af badeværelserne, da markedsprisen er for høj på nuværende tidspunkt.

Afd. 6 Lindevænget

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afd. 7 Måløv Hovedgade og Liljevangsvej

Både de årlige og de opsparede henlæggelser er store. Der er tale om en lille afdeling med et betydeligt erhvervsareal.

Afd. 8 Gl. Skolevej

Renoveringen af boligerne er afsluttet og der arbejdes på et skema C og udbedring af de få mangler, der er efter renoveringen. Den endelige anskaffelsessum er blevet højere og forventes dækket af Landsbyggefonden.

Redegørelse om udbedring af mangler forventes august 2018 samt et skema C medio september 2018.

Afd. 9 Ringtoften

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede lidt lavere.

Afdelingen har netop afsluttet renovering af samtlige badeværelser. Byggeskadefonden foretager eftersyn. Den endelige anskaffelsessum forventes at blive højere end budgetteret.



Afd. 10 Baltorpvej

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afd. 12 Hede-Magleparken

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afd. 14 Eskebjerggård og Måløvvang

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelse. Der er udarbejdet helhedsplan og ansøgning til Landsbyggefonden. Ansøgningen afventer nu behandling i fonden, hvorefter bestyrelse og beboere inddrages. Endvidere dialog med Ballerup Kommune om tilgængelighedsboliger og evt. sammenlægninger af boliger.

Den bemyndigelse Kommunalbestyrelsen tidligere har givet Almene Bolig-teamet, til at godkende sammenlægning af små boliger, med boligen ved siden af, er ved den seneste revision af bemyndigelser, trukket tilbage. Baggrunden er behovet for små billige boliger.

Afd. 15 Ahornvej

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Der er udskiftet ovenlysvinduer og indvendige døre.

Afd. 16 Jørgen Andersens Vej

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Der skal også skiftes ovenlysvinduer i denne afdeling, som i afdeling 15.

Afd. 17 Måløv Hovedgade og Måløvvang

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Afd. 18 Stævnetorv, Klakkehøj, Langhusgade og Krogdalen

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afd. 21 Hedegårdsskolen ungdomsboliger

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afd. 23 Plejecenter Lundehaven

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afd. 24 Plejecenter Toftehaven

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afd. 25 Plejecenter Lindehaven og Rosenhaven

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.



Afd. 26 Plejecenter Kirstinehaven

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmark.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afd. 27 Bofællesskabet Skolehaven

De årlige henlæggelser er højere end benchmark og de opsparede er lavere.

Afd. 28 Frugthaven

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Effektivitet

Der blev drøftet effektivisering og indsatser

Der er gennemført særlige indsatser om effektivisering af administration og drift, f.eks. er der etableret samdrift i boligområderne med fire centre i Ballerup Midt, Hede-Magleparken, Skovlunde og Måløv. Den grønne pleje i Hede-Magleparken, på Baltorpvej og på Østerhøj, er udliciteret og der er anskaffet robotklippere i de fleste boligområder. I administrationen sendes en stor del af posten elektronisk.

Af oversigten over effektivitetstallene fremgår det, at der er to røde afdelinger, 13 gule afdelinger og 7 grønne afdelinger.

De to afdelinger, der er markeret røde, den ene er afdeling 7 med 34 boliger og et erhvervsareal på Måløv Hovedgade og Liljevangsvej. Erhvervsarealet giver en skæv fordeling af udgifterne mellem boliger og erhverv.

Den anden afdeling er afd. 28 Frugthaven, der består af 14 små fritliggende huse i Skovlunde. I løbet af året har der været tre fraflytninger med betydelige udgifter til istandsættelse, da beboerne har boet i boligen i lang tid.

Huslejen er sat ned i 72 % af boligerne i 2018 og der forventes lignende nedsættelser i 2019.

Der blev drøftet henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse. Der henlægges i øjeblikket efter en vedligeholdelsesplan på 10 år, men perioden vil efter de nye regler blive forlænget op til 30 år.

Baldersbo henlægger efter princippet om at de vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, der udføres i bo perioden, bør dækkes af henlæggelser.

Afdelingerne 1-7 samt 9 er ældre afdelinger, der vil kræve udskiftninger af f.eks. vinduer og tag mm.

Energimærkning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget politiske mål for CO₂ og et mål om at spare 15 % på energiforbruget.

Der tilbydes derfor gratis energigennemgang af boliger. Gennemgangen kan bygge oven på energimærkningen og komme tættere på, hvilke fordele, der kan høstes, bl.a. ved at ændre arbejdsgange for driftspersonalet.

Energigennemgangen udføres gerne i samarbejde med driftspersonalet og afdelingsbestyrelsen.



Baldersbo er godt i gang med tiltag der kan spare på elforbruget, f.eks. ved at etablere LED-belysning.

I afd. 12 foretages der udskiftning af vaskeri-maskiner og der opsættes tørretumbler med varmepumpe. Endvidere er beholderrummene i de fleste afdelinger, bygget om og energioptimeret.

Jens er interesseret i, at høre hvordan strømmen fra solceller kan oplagres og bruges.

Kvarterprofiler

Kvarterprofilerne for de enkelte afdelinger, blev delt ud.

Parkering

Hjemmeplejen har udfordringer med at parkere i nogle af de almene boligafdelinger. I Baldersbo er det særligt afd. 5, 9, 10, 12, 14 og 17.

Der er ikke p-kontrol i afd. 5 og 9. Der er p-kontrol i afd. 10, der giver bøder, hvis man holder uden for de opmærkede parkeringsbåse.

Baldersbo drøfter gerne muligheder for at løse udfordringerne, derfor må hjemmeplejen gerne komme med konkrete forslag til at løse udfordringerne.