



Referat

af dialogmøde mellem Ballerup almennyttige Boligselskab og Ballerup Kommune
den 25. juni 2019

Deltagere:

Peter Fæstelager, Jette Fesner, Pia Jeppesen og Henrik Christiansen, Ballerup almennyttige Boligselskab.

Torben Bille, Malene Aagaard Kristensen og Hanne Nygård Jensen, Ballerup Kommune, Center for By, Erhverv og Miljø.

1. Affaldssortering

DAB har fået oplyst, at Ballerup Kommune betaler udgiften til affaldsbeholdere og boligafdelingerne skal selv afholde udgift til nedgravning.

Der har været flere ønsker om nedgravede affaldsbeholdere end forventet, derfor vil etableringen af affaldsbeholdere, ikke kun ske i 2019 men også i 2020.

Der er spørgsmål om hvor mange fraktioner, der skal sorteres i samt den fremtidige placering af containerne. Drøftes videre.

I Lindebo, der består af enkelte "parcelhuse" kan beboerne alene se tømningssplanen på adressen Linde allé 46. Det undersøges hvordan tømningssplanen for boligerne på Langekærvej og i Dalvænget samt Abildvænget kan findes.

Der blev stillet spørgsmål om hvornår der er planer om, at indføre affaldssortering i Korngården. Det undersøges.

2. Anvisning

DAB oplyste at samarbejdet om anvisning af boliger med Ballerup Kommune fungerer fint.

Kvarterprofilerne for afdelingerne blev drøftet. Der er generelt flere børn i Korngården efter renoveringen hvor der bl.a. er lagt boliger sammen, så der er forskellige boligtyper. Der er ligeledes mange børn i Grantoftten.

3. Styringsrapporter

Ballerup almennyttige Boligselskab

Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen?

Svar: Har et stort uformelt samarbejde med flere aktører – skole, SSP mm. omkring Grantoftten.

Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici?

Svar: Der er fortsat ønsker om, at bygge flere boliger, gerne tilpasset specifikke målgrupper – f.eks. i Råmosen. Der arbejdes på, at sikre indkøbsmuligheder i og omkring Grantoftten for at styrke bolig- og nærområdet.

Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedr. omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri?

Svar: Ved renoveringer tænkes fremtidig vedligeholdelse og processen omkring den, ind. Ved renovering af Korngården og blokkene i Grantoften har effektivisering af energi været i fokus. Der er fortsat fokus på nedbringelse af elektricitetsforbrug til bl.a. belysning.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?

Svar: Selskabet har stort fokus på effektivisering af administration og drift. Effektiviseringen af administrationen sker bl.a. gennem øget digitalisering. Selskabet har igangsat flyttesyn som forventes at give besparelser for såvel boligafdeling som fr-afllyttere.

Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati?

Svar: Selskabets beboerdemokrater deltager løbende i kurser og seminarer i BL og DAB regi.

Status for tidligere drøftede forhold?

Svar: Det strategiske samarbejde omkring forebyggelse af kriminalitet er nærmest gået i stå, men der er måske ikke et reelt behov? Flere af opgaverne varetages i andre fora.

Samarbejdet blev drøftet, der har tidligere været et strategisk samarbejde hvor kommunaldirektør, Pia Jeppesen og Jette Fesner deltog. Nu er der et samarbejde hvor Jette Fesner mødes med medarbejdere fra Børn- og Unge-centret på rådhuset, en gang i kvartalet.

Der har tidligere været et samarbejde mellem Grantoftens og Grantofteskolen, det fungerer ikke i øjeblikket, men Grantoftens vil forsøge at genoptage det.

Der er planer om et nyt samarbejde om forebyggelse af kriminalitet, mellem Gladsaxe, Herlev og Ballerup Kommuner. I forbindelse med samarbejdet forventes det, at Grantoftens vil få en medarbejder ansat 20 timer om ugen.

Effektivitetstal for boligafdelingerne:

Ingen røde afdelinger

2 gule afdelinger – Søtoften 71 % og Grantoftens 84 %

3 grønne afdelinger – Lindebo 92 %, Dalvænget 94 % og Korngården 98 %

Bemærkning:

Effektivitetstallet for Søtoften påvirkes negativt af en udgift på ca. 50.000 kr. til vinterforanstaltninger, da ejendomsdriften ikke har mulighed for at varetage denne på betryggende vis på grund af afstanden. Herudover ekstraordinære udgifter til grundejerforening med aptering og inventar til fælleshuset i området.

Effektivitet – de enkelte boligafdelinger har et meget forskelligt udgiftsniveau.

F.eks. er der en høj udgift, ca. 50.000 kr. årligt, til snerydning i Søtoften. Endvidere har Grantoftens meget store udearealer, der medfører udgifter til pasning.

Afd. Lindebo

De årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet. (henlægges 79,43 kr. pr. m²)

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er i løbet af de seneste år skiftet elinstallationer, vinduer, tag og kloak.

Der er planer om at reparere murværket og sørge for afledning af regnvand.

De årlige henlæggelser størrelse blev drøftet. Der er opmærksomhed på at hæve henlæggelserne, men det skal hænge sammen med et forsvarligt huslejeniveau.

Bemærkning:

Afdelingen har inden for de sidste år gennemført flere større renoveringsarbejder.

Afd. Dalvænget

De årlige henlæggelser er højere og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet og afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Afd. Korngården

De årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet og afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er planer om at udskifte tagbelægningen.

Afd. Grantofte

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger mv.?

Svar: Afdelingen har konstateret fugt under gulve i rækkehusene. Der arbejdes på en handleplan for at håndtere fugtproblemerne.

De årlige henlæggelser er på niveau og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, det er dog bemærket, at udfordringer i rækkehusene som skyldes u hensigtsmæssige konstruktioner.

Der har vist sig et behov for korrektion af stamoplysningerne i Landsbyggefonden, bl.a. er der usikkerhed om hvor stort det støtteberettigede areal er.

Der er udarbejdet en plan for at ombygge hotellet til boliger, men det afventer at stamoplysningerne bliver korrigeret.

Afd. Søtoften

De årlige henlæggelser er højere og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet og afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er udfordringer med at få afhjulpnet mangler konstateret ved 1 og 5 års gennemgang, herunder MgO-pladerne, der varetages af Bygeskadefonden.

4. Grantofte – nye butikker

Der er overvejelser om en ny dagligvarebutik ved tankstationen og Vestbuen.

Alle butikker i centret er udlejet med undtagelse af den butik, der tidligere var udlejet til en Spar-Købmand. Den eneste dagligvarebutik, der er i centret nu, er en Netto-butik.

5. Energiforbrug og -mærkning

Grantofte har haft stort fokus på energiforbrug i forbindelse med deres renovering af højhusene og har tidligere fået udarbejdet en rapport med bistand fra Energitjenesten.

Korngården har ligeledes haft stort fokus på energiforbrug i forbindelse med deres renovering af boligerne.

Alle afdelinger har energimærkning. Mærkningerne er gældende i 10 år.

Grantofte har solceller på tagene på højhusene. Der produceres en del el, der sælges billigt til elselskabet. Der er ikke mulighed for at overføre den overskydende el til rækkehusene, der ligger på en anden matrikel end højhusene.

6. Boligsociale tilskud

Økonomiudvalget har behandlet ansøgninger om tilskud til boligsociale projekter fra 2020-2022. Ansøgningen fra Grantofte er ikke blevet godkendt og der er behov for yderligere oplysninger til en ny behandling i udvalget. Ballerup Kommune vender tilbage til Grantofte med anmodning om relevante oplysninger til en ny behandling.

7. Seniorbofællesskaber

I forbindelse med den politiske aftale om budget 2019 er der åbnet mulighed for at opføre flere seniorbofællesskaber.

Der er ved at blive opført et nyt alment seniorbofællesskab i Ekkodalen. Der er ligeledes ved at blive opført et seniorbofællesskab med andelsboliger på Lystoftegård i Skovlunde samt et seniorbofællesskab med private boliger på Egebjerg.

DAB er meget interesseret i at opføre boliger, også gerne et seniorbofællesskab. Der er en ledig grund i Råmosen.

Der blev drøftet almene og private boliger. Ballerup Kommune har et ønske om at boligområderne får forskellige ejer former. Der er planer om, at opføre boliger på Telegrafvej, men det bliver ikke almene boliger, da området i forvejen har en del almene boligafdelinger.

8. Boliger til borgere med lav indkomst

I den politiske aftale for budget 2019 ønskes boliger til borgere med lav indkomst – f.eks. kassemedarbejderen med et par børn, studerende med børn og kontant-hjælpsmodtagere med eller uden børn.

Der vil stadig være fokus på en balanceret beboersammensætning, der er ikke ønske om at opføre større afdelinger med små billige boliger, men hellere integrere de små boliger i nybyggerier med boliger i forskellige størrelser. Endvidere vil forskellige boligtyper, kunne tilpasses til de blandede behov, beboerne har.

DAB er meget interesseret i at bygge boliger og deltager gerne i en dialog om nye boliger, men vil ikke gå på kompromis med kvaliteten af boligerne.

Når der opføres boliger er de dyreste rum køkken og bad, når boligerne skal være billige, vil de blive små og der er få kvadratmeter at fordele udgifterne til køkken og bad, på.

DAB oplyste, at der er enkelte deleboliger i Køge og Ringsted. Det er kommunerne der anviser beboerne. Ordningen fungerer fint, men det er vigtigt at have fokus på beboersammensætningen.

Der blev drøftet mulighed for at opføre private boliger på Grantoftens grund i Råmosen og eventuelt almene boliger på en anden placering i Ballerup.

9. Eventuelt

Intet