



Deltagere:

Marianne Vittrup – Kundecheff hos KAB
Finn Larsen – Udlejningschef hos KAB
Inge Støvring – Formand for bestyrelsen for Ballerup Ejendoms-
selskab

Torben Bille – Afsnitsleder for Almene Boliger
Hanne Nygård Jensen – Sagsbehandler for Almene Boliger
Gül Aydin – Sagsbehandler for Almene Boliger
Anette Nielsen Kollits – Miljøkoordinator for Ballerup Kommune

Dato: 28. juni 2018

Tlf. dir.: 72 30 95 44

E-mail: almeneboliger@balk.dk

Kontakt: Gül Aydin

Sagsid: 03.11.02-S55-11-17

Referat

af dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune
onsdag 27. juni 2018

Energimærkning v/Anette Nielsen Kollits

Anette oplyste, at Ballerup Kommune tilbyder en gennemgang af boligorganisations ejendomme. Det er Energitjenesten, der sørger for gennemgangen og udarbejder en "Bedre-Bolig-plan", der kommer til at bygge oven på energimærkningen.

Energitjenesten har allerede gennemgået afd. Thermologica og Skotteparken i Egebjergområdet. Ud over gennemgange af ejendomme, kan Energitjenesten drøfte god adfærd med beboerne på afdelingsmøder.

Baggrunden for tilbuddet er at der er truffet beslutning om at spare 15 % energi i alle bygninger i perioden fra 2015 til 2025. Dette skal være med til at sikre, at der fremover kan anvendes fossilfri og vedvarende energi.

Marianne oplyste, at Ballerup Ejendomsselskab har meget fokus på energi. Der er f.eks. etableret LED-belysning i Lundegården og der er flere boligafdelinger, der har fået LED-belysning eller energisparepærer samt følere, sat op i deres opgange.

Endvidere er der skiftet ventilation i Skotteparken og planer om nye døre og vinduer i Egestrædet. Derudover arbejdes der på en helhedsplan for Tøndehvælv, hvor Landsbyggefonden har accepteret at de arbejder, der skal udføres, bl.a. kommer til at omfatte energioptimering.

Det blev aftalt, at tilbuddet om "Bedre-Bolig-plan" bliver sendt til KAB, der vil sende det ud til deres afdelingsbestyrelser med anbefaling om, at benytte tilbuddet.

Der blev endvidere drøftet affaldssortering. Ballerup Ejendomsselskab forventer, at have større fokus på sortering af affald, i den kommende tid.

Finn gjorde opmærksom på at det kan være en fordel at drøfte energi, affaldssortering og genbrug, samtidig.

Ballerup Kommune har allerede indført en ny ordning med sortering af affald i villaområderne. Der arbejdes lige nu på at indføre ordningen i rækkehuse og i 2019 i etageboliger. Det blev aftalt, at Ballerup Ejendomsselskab kan rette henvendelse til Ballerup Kommunes medarbejder på området for affaldssortering, såfremt man ønsker at drøfte emnet, evt. på et kommende seminar for organisationsbestyrelsen.



Anvisning

Der er ingen bemærkninger til anvisningen. Der er løbende drøftelser af anvisningen, bl.a. i forbindelse med genhusning af beboere i Ellebo og midlertidig udlejning af boliger.

Ballerup-aftalen blev drøftet, herunder hvornår man forventer at "midtvejs-evaluere" samt hvornår der forventes en ny forhandling af Ballerup-aftalen.

Finn oplyste, at man er opmærksom på, at Ballerup Kommune har et ønske om 100 % kommunal anvisning, for at sikre flest mulige boliger til borgerne i Ballerup. Der er flere værktøjer, der kan bruges i forbindelse med anvisningen, f.eks. fleksible kriterier om at fremtidige beboere, er i arbejde. Dette kriterium, kan også anvendes for de interne flytninger i boligorganisationen. Endvidere er der mulighed for at aftale kriterier for kombineret udlejning, således at der er boliger, der kan stå tomme, såfremt der ikke er fremtidige beboere på ventelisten, der er i job. Den kombinerede udlejning, kræver dog en aftale mellem boligorganisation og kommune, om betaling af tomgangsleje.

Finn oplyste, endvidere at man gerne drøfter kriterier, der kan imødegå nye beboere, der flytter fra ghettoområder i andre kommuner. Endvidere er der også mulighed for at aftale at nye beboere, godkendes med henblik på, at sikre at de har den fornødne indkomst, til at betale husleje.

Torben oplyste, at der arbejdes på statistikker over indflytningerne m.v. efter Ballerup-aftalen, blev indgået.

Torben forventer at vende tilbage med tidshorisont for midtvejsevaluering og statistikker, efter sommerferien.

Gennemgang af styringsrapporter

Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen

Der er behov for tæt samarbejde og dialog om det reviderede projekt for Ellebo. Endvidere arbejdes der på helhedsplaner for Stationsgården, Lindevang ungdomsboliger og Tøndehvælv på Egebjerg.

Boligorganisationen har strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici

Byggesagen for Vinkelbo på Stationspladsen har ikke kunnet holde budgettet. Endvidere har byggeriet på Teglvangen haft store omkostninger til forurening og fundering. Begge sager har presset boligorganisationen, som ellers er i god drift.

Boligorganisationen har inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybygger

Boligorganisationen har to byggesager, dels Ellebo men også Teglvangen, der følger principperne i Nordic Built-konceptet.

Boligorganisationen har inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift

Boligorganisationen fik i foråret 2017 udarbejdet 360 graders rapporter af afdelingernes drift. På basis af rapporterne er igangsat flere tiltag både på afdelings- og organisationsniveau for at effektivisere driften under overskriften "Pas på huslejen". Der er blandt andet taget initiativ til at få 3D-opmålt alle lejligheder for at kunne udbyde istandsættelse af flyttelejligheder og tilpasset serviceniveau i nogle afdelinger, så det har været muligt at spare på bemanningen.



Det blev endvidere oplyst, at der er pilotprojekt for 3D-opmåling i gang i et af KABs andre boligområder. Erfaringerne fra dette projekt, vil blive anvendt i Ballerup Ejendomsselskabs afdelinger.

Der er planer om at indføre en "beboer-app", hvor opgaver kan meldes til ejendomskontoret, evt. med billede af det, der er brug for hjælp til.

Herudover er der planer om at samle driften af boligområder, for at kunne give en bedre service og samtidig spare udgifter og ressourcer.

Endelig er der overvejelser om at udlicitere opgaver samt anskaffe robotplæneklippere.

Status for tidligere drøftede forhold

Afd. Thermologica har efter sidste dialogmøde fået rapport fra Energitjenesten
Der arbejdes med tilgængelighedsboliger i helhedsplanen for bl.a. Stationsgården

Effektivitetstal

4 grønne – Lundegården, Skotteparken, Egebjergvang og Thermologica

5 gule – Ellebo, Lindevang, Tøndehvælv, Egestrædet og Stationsgården

1 rød – Søfryd

Effektivitetstallene blev drøftet. Der er usikkerhed om de røde tal for Søfryd. Det blev aftalt, at gå mere i dybden med tallene i næste års dialogmøde, når boligorganisationen har haft mulighed for at arbejde mere med effektivisering.

Boligafdelingerne

Ellebo

De årlige og opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Der arbejdes med renovering af en blok og revideret plan for en blok mere. Endvidere arbejdes der med plan for nedrivning af to blokke og opførelse af nye boliger.

Stationsgården

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

Der arbejdes med en helhedsplan for renovering af Stationsgården samt etablering af tagboliger. Samtidig er der planer om en renovering eller nybyggeri i Lindevang ungdomsboliger.

Der planlægges møder med beboerne efter sommerferien.

Lundegården

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

Det er tidligere oplyst, at der er et stort behov for renovering af kloakker og rør under jorden, som ikke er taget med i seneste renovering. Der er sat penge af i langtidsbudgettet til løbende reparationer og renovering. Provenuet på 5 mio. kr. fra salg af grund til Rema 1000, indgår i finansieringen.

Der arbejdes med at afdække behovet og derefter starte renoveringen i de områder, hvor der udføres flest reparationer.

Egebjergvang

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

Lindevang

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



Der arbejdes med en helhedsplan for enten renovering eller nedrivning og efterfølgende nybyggeri. Der er samtidig planer om renovering af Stationsgården.

Der planlægges møder med beboerne efter sommerferien.

Skotteparken

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

Der er foretaget udskiftning af energiforsyning og ventilation.

Tøndehvælv

De årlige og opsparede henlæggelser er meget højere end benchmarktallet.

Der arbejdes på en helhedsplan for udskiftning af facader og vinduespartier samt energioptimering. Planen er endnu i en fase med undersøgelser og beregninger.

Egestrædet

De årlige og opsparede henlæggelser er meget højere end benchmarktallet.

Der er planer om nye døre og vinduer samt nyt tag på fælleshuset.

Thermologica

De årlige og opsparede henlæggelser er meget højere end benchmarktallet.

Der er foretaget udskiftning af radiatorer.

Sønderhaven

De årlige og opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Byggeskadefonden har gennemført 5 års eftersyn. Der er stadig forhandlinger om udbedring af mangler.

Endvidere er der udfordringer med rørføringer. Der udføres undersøgelser med henblik på udbedring.

Ingen afdelingsbestyrelse. Organisationsformanden følger de løbende koordineringsmøder med plejecentret.

Når der holdes afdelingsmøder deltager beboerne fra de otte ældreboliger altid. Derudover deltager pårørende til beboerne i bofællesskabet, men de har ikke stemmeret.

Det undersøges om det kan godkendes, at der kan vælges en afdelingsbestyrelse med bl.a. pårørende til beboere i bofællesskabet.

Søfryd

De årlige og opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Der mangler afregning af de afsatte beløb i skema C. Det har formentlig sammenhæng med at der stadig er fejl og mangler, der mangler endelig afklaring.

Henlæggelser generelt

Marianne oplyste, at afdelingernes årlige henlæggelser er højere end benchmarktallet. Der henlægges på konto 116 og henlæggelserne omfatter både planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse men også udgifter til almindelig vedligeholdelse, der ellers afholdes af konto 115. Alle arbejder følger drift- og vedligeholdelsesplanen.