



Deltagere:

Jesper Bremholm, Drifts- og servicedirektør
Henrik Thorenfeldt, 3B's organisationsbestyrelse
Solvejg von Barm, Kundechef
Mette Thiberg, Byggechef
Annette Klingenberg, Driftschef

Dato: 5. juli 2018

Tlf. dir.: 72 30 95 44

E-mail: almeneboliger@balk.dk

Kontakt: Gül Aydin

Torben Bille, Afsnitsleder for Almene Boliger
Hanne Nygård Jensen, Sagsbehandler for Almene Boliger
Gül Aydin, Sagsbehandler for Almene Boliger

Sagsid: 03.11.02-S55-6-17

Referat

af dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune
Onsdag den 31. januar 2018

Anvisning – Drøftelse med forsøg med nye udlejningsformer v/3B

3B er interesseret i at tale med kommunen om mulige forsøg med udlejning.

Torben fortalte om, at der i de senere års budgetaftaler er der primært fokus på private udlejningsboliger, og et mindre antal almennyttige boliger i de kommende år. Kvoten er mere eller mindre reserveret.

Anvisning – Deleboliger til flygtninge v/Ballerup Kommune

Ballerup Kommune ønsker flere mindre boliger, dels er der efterspørgsel, men også et politisk ønske herom.

Torben spurgte om mulighed for, at indrette et af rækkehusene i Måløv Park til, et antal enlige flygtninge. Spørgsmålet skal eventuelt drøftes med afdelingen.

Solvejg oplyste, at Københavns Kommune har en drejebog for deleboliger. Foreslog, at spørgsmålet om deleboliger blev drøftet i et fællesmøde med boligorganisationerne. Ballerup Kommune har efterfølgende fået drejebogen.

Det blev aftalt, at kommunen vender tilbage til spørgsmålet.

Anvisning – generelt

Kvarterprofiler for i år, viser ikke de store forandringer i forhold til sidste dialogmøde.

Solvejg oplyste, at samarbejdet fungerer meget fint

Solvejg spurgte om Ballerup Kommune har kigget på deres kriterier for anvisning, for at få reduceret antallet på den boligsociale venteliste.

Torben svarede, at det er de samme reviderede anvisningsregler der er gældende og kommunen er enig i, at anvisningen kører fornuftigt.

Måløv Park – nye boliger – status og videre proces for udvikling af institutionsområde v/3B

Mette oplyste, at lokalplanen for området er i proces. Der mangler endelig aftale om hvilke boligstørrelser, afdelingen skal indeholde.

Torben gjorde opmærksom på, at der afventes en tilbagemelding fra 3B omkring anvisning og boligstørrelser, hvor kommunen lægger vægt på, at der er behov for et antal mindre boliger med en husleje på max. 3.500 kr., som kan betales af borgere på kontanthjælp, flygtninge og studerende. Lokalplanen afventer denne afklaring. Området mangler denne type boliger.



Der er et beboerønske om 2 og 3 værelsesboliger, så beboere fra Måløv Park, hvor børnene er flyttet hjemmefra, kan flytte og frigøre større rækkehuse, til familier med børn, hvilket kommunen også ser som en naturlig del af en samlet plan.

Torben gentog - ligesom på mødet den 23. november 2017, at beboerønsket ikke er i strid med kommunens ønsker, da man sagtens kan forestille sig en fortrinsordning for beboere i Måløv Park.

Solvejg foreslog, at drøftelserne om udlejning blevet drøftet i et særskilt møde med Ballerup Kommune og 3B. Ballerup Kommune indkalder til møde.

Samtidig, er der udfordringer med de selvbestaltede bindinger afdelingen selv har pålagt området – der tænkes på prærien, nyttehaver m.v., som låser en udvikling af området, i lyset af ønsket om nye boliger og fastholdelse af klubben med hestehold inkl. fold og ridebane.

3B rejste igen spørgsmålet om, at de nye boliger skal være en del af Måløv Park. Torben nævnte, at som oplyst ved tidligere møder – er det kommunens opfattelse, at nye boliger i det omfang - skal bygges i en selvstændig afdeling, som man efterfølgende kan lægge sammen med Måløv Park. Det betyder, at Måløv Park skal sælge jord til det nye byggeri. Provenuet fra salget - vil det være naturligt, at søge Udbetaling Danmark om, at dette kan blive i Måløv Park – som del af eksempelvis den forestående tag renovering. Der er eksempler på noget lignende i andre almene boligafdelinger i kommunen.

Mette vil gerne holde et nyt møde om nybyggeriet. Der kommer forslag til mødet fra 3B.

Solvejg oplyste, at der er forhandlinger med evt. kommende midlertidige lejere til institutionsbygningerne.

Nye boliger og byudvikling – v/3B

Mette orienterede om 3Bs fire boligkoncepter

- Almen Bolig+, der kan opføres som tæt-lav bebyggelse, i afdelinger fra 20 op til 50 boliger. Huslejen er rimelig, da beboerne selv deltager i den daglige drift. Konceptet har netop været konkurrenceudsat og priserne ligger fast i de næste fire år.
- Generationernes Byhus, der kan opføres som etagebyggeri i 4-6 etager med 2-5 rums boliger, hvor stueetagen er fællesrum. Boligerne kan udlejes til unge, familier og seniorer. Byhuset opføres helst med 20 boliger for mindst to generationer. Der er planer om at opføre et byhus i København.
- Robuste Skæve Boliger, der kan opføres som tæt-lav bebyggelse med små fritliggende huse med 2 rums boliger på 35 m². Boligerne opføres i slidstærke materialer, der ikke kræver meget vedligeholdelse. Boligerne har været i udbud som totalentreprise og planlægges opført i København.
- Robuste Små Boliger, der kan opføres som tæt-lav bebyggelse med små rækkehuse med 1-2 rum med hems og en lille have. Boligerne kan være mellem 30-45 m² og en husleje på 3.000-5.000 kr. Boligerne er egnet til forskellige typer af beboere, flygtninge, udslusning for psykisk syge, enlige, par og seniorer. Boligerne opføres i slidstærke materialer, der ikke kræver meget vedligeholdelse. Der er planer om at opføre denne type boliger i Egedal.

Boligkoncepterne konkurrenceudsættes for 1-2 projekter, og mulighed for flere projekter.



Mette oplyste, at 3B er gerne vil bidrage til udviklingen af Ballerup Kommune med nye almene boliger. Fx i DTU-Campus området og gerne i området, hvor Jonstrup lejren, har ligget.

Gennemgang af styringsrapporter

Boligforeningen 3Bs styringsrapport

Strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici:

Fokus på drift, digitalisering, styring af byggesager og beboerdemokrati, Ser perspektiver i samarbejde med andre boligorganisationer, herunder særligt med KAB, Fortsat opmærksomhed på udviklingen i boligorganisationens dispositionsfond samt arbejdskapital, og har i den forbindelse foretaget en række tiltag.

Særlige indsatser vedr. omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri

Nybyggeri - 3B har udviklet nye boligkoncepter i form af robuste skæve boliger og robuste små boliger, endvidere medvirken i udviklingen af Generationernes Byhus. 3B har forskellige overvejelser, i forhold til de stigende byggepriser.

Renovering - 3B er ved at udvikle et koncept for et "rejsehold", der skal styrke beboerkontakten i vanskelige renoveringssager. Endvidere er der nedsat en opgavegruppe om renoveringssager.

3B har udviklet en ny budgetstyringsmodel og et procesunderstøttelsesværktøj til byggesager.

Særlige indsatser om effektivisering af administration og drift:

3B har igangsat en større omlægning af driften, med henblik på at skabe grundlag for større kvalitet og effektivitet i den løbende drift, samt øget digitalisering.

3B har udbudt revision og forsikringer, og er ved at udarbejde et nyt ydelseskatalog.

3B har udarbejdet en ambitiøs digitaliseringsstrategi i samarbejde med KAB, som realiseres i de kommende år.

Særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati:

3B har udviklet et nyt koncept for beboerdemokrati med såkaldte opgavegrupper inspireret af den såkaldte Gentoftemodel.

3B har etableret en større og ambitiøs 'bestyrelsesuddannelse' for afdelingsbestyrelser, med fokus på ledelse af frivillige samt personlig udvikling.

Opgavegruppe der har haft fokus på roller, respekt og tillid mellem ansatte og afdelingsbestyrelser.

3B har udviklet nye rammer for organisationsbestyrelsen.

3B har omsat sit strategibillede til en række målsætninger og indsatser, bl.a. opfølgning og ledelsesinformation samt en undersøgelse blandt alle beboere og afdelingsbestyrelser.

Direktionen er udvidet med en drifts- og servicedirektør med særligt fokus på udvikling af drift og kundeservice.

Afdelinger med kritiske nøgletal:

Grønhøj – ledige boliger

Seniorbofællesskabet Solsikken – henlæggelser til vedligeholdelse

Seniorbofællesskabet Kløvermarken – henlæggelser til vedligeholdelse

**Effektivitetstal:**

Grønhøj – gul 71 pct.

Måløv Park – gul 76 pct.

Seniorbofællesskabet Solsikken – gul 79 pct.

Østerhøj – gul 79 pct.

Seniorbofællesskabet Valmuen – gul 83 pct.

Seniorbofællesskabet Kløvermarken – gul 84 pct.

Seniorbofællesskabet Jægerbo – grøn 95 pct.

Måløv Park

Afdelingens opsamlede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmarktallene.

Henlæggelserne bliver forhøjet i 2018, hvor huslejen forhøjes, for at øge henlæggelserne.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er udskiftet tag og sat solceller op på ejendomskontor og vaskeri.

Planerne om nyt tag på boligerne er rykket til 2020.

Østerhøj

Afdelingens opsamlede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmarktallene, hvilket ikke er tilfredsstillende. Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Grønhøj

Afdelingens henlæggelser, både de årlige og de opsamlede henlæggelser, ligger på et lavere niveau end benchmarktallene. Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Det fremgår af de kritiske nøgletal, at der har været ledige boliger. Baggrunden for dette er, at det har været svært at finde lejere til en medejerbolig, der har et større indskud og tilvalg. Der er mange ansøgere på 3B's venteliste til disse boliger som består af rækkehuse.

Der er en byggeskadesag på tagkassetter og ventilationshætter. Arbejdet er udført, men der er ikke enighed mellem 3B og Byggeskadefonden, om beboernes betaling,

Jægerbo

Afdelingens henlæggelser, både de årlige og de opsamlede henlæggelser, ligger på et lavere niveau end benchmarktallene.

Henlæggelserne bliver forhøjet i budget 2018, hvor afdelingens husleje stiger med 3,2 %.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Solsikken

Afdelingens årlige henlæggelse, ligger på et lavere niveau end benchmarktallene.

Henlæggelserne er hævet fra 100.000 kr. i 2016 til 150.000 kr. i 2018, og 170.000 kr. i 2020.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Valmuen

Afdelingens henlæggelser, både de årlige og de opsamlede henlæggelser, ligger på et lavere niveau end benchmarktallene. Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Kløvermarken

Afdelingens årlige henlæggelse, ligger på et lavere niveau end benchmarktallene.

Henlæggelserne er hævet fra 100.000 kr. i 2016 til 120.000 kr. i 2018, og 160.000 kr. i 2021.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er foretaget udbedring af byggeskader på taget.

Hjemmeplejens medarbejdere oplever udfordringer ved parkeringen, da der kun er 3 afmærkede gæsteparkeringer og når de er optaget, ved de ikke rigtig hvor de kan holde.

3B undersøger, om der findes en løsning.



Midgård

Ingen bemærkninger – ny afdeling fra 2016.

Henlæggelser generelt

Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse ligger generelt på et lavt niveau, særligt for afdelingerne Grønhøj og seniorbofællesskaberne Jægerbo, Solsikken, Valmuen og Kløvermarken, hvor niveauet ligger fra 52-74 kr. pr. m². Der er allerede planlagt forøgelser af henlæggelserne i Jægerbo, Solsikken og Kløvermarken.

Solvejg oplyste, at man skal være opmærksomme på at Kløvermarken også består af medejerboliger, da medejerboligerne har en anden vedligeholdelsesordning som lejeboligerne.

Ballerup kommunes Tilsyn med almennyttige boliger anbefaler at henlæggelserne fremover forøges, således at de mindst er på niveau med benchmarktallene, ligesom evt. efterslæb indhentes i de enkelte afdelinger. Formålet med henlæggelserne er, at der løbende betales for den naturlige slitage der sker på de enkelte bygninger m.v. og der er midler til at sikre fortsat høj vedligeholdelse uden der skal ske husleje hop, når arbejdet skal gennemføres.

Effektivitet – 3Bs arbejde med effektivisering samt Fremtidens Drift i 3B

Jesper oplyste, at der, som et led i "Fremtidens Drift", der er strategien frem mod 2020, er etableret en ny driftsstruktur med en supportenhed, der kan hjælpe driftscheferne. Der er taget et nyt planlægningsystem i brug. Systemet er integreret med administrationssystemet Unik.

Endvidere er der planer om koncepter, der kan gøre driften mere professionel og konkurrenceudsætte indkøb til afdelingerne.

Som noget nyt er der etableret driftsfællesskab for de otte afdelinger i Måløv.

Der forventes besparelser på mindst 5-10 % af tidsforbruget for drift.

Afdelingerne i Måløv er interesseret i, at bruge lokale håndværkere til forskellige arbejder. Såfremt der er en håndværkerforening i Ballerup, vil 3B gerne i kontakt med dem.

Energimærkning v/Ballerup Kommune

Anette Kollits – Energi rådgiver oplyste, at Kommunalbestyrelsen har vedtaget politiske mål for CO₂ og et mål om at spare 15 % på energiforbruget.

Der tilbydes derfor gratis energigennemgange 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 driftspersonale og afdelingsbestyrelse.

Anette Kollits roste energimærkerne som 3B har lavet for 3Bs afdelinger.

Solvejg oplyste, at 3B laver grønne regnskaber. Der er allerede medarbejdere, der tager sig af området og gennemgår det med den lokale drift i de respektive boligafdelinger. Dog kan der stadig være noget at hente i vaskerier og fælleshuse.

Eventuelt

Det blev oplyst, at der er planer om at sætte en opgavegruppe om bygningseftersyn og henlæggelser, i gang til efteråret. Opgavegrupperne arbejder i en kortere periode med at sætte politisk og strategisk retning.