



Deltagere:

Michael H. Jørgensen – Chefkonsulent hos Domea.dk
Lone Thomsen – Formand for organisationsbestyrelsen
Vinie Larsen – Næstformand for organisationsbestyrelsen
Ballerup Boligselskab, Domea.dk

Torben Bille – Afsnitsleder for Almene Boliger
Hanne Nygård Jensen – Sagsbehandler for Almene Boliger
Gül Aydin – Sagsbehandler for Almene Boliger
Ballerup Kommune

**BY, ERHVERV OG MILJØ
Almene Boliger**

Dato: 3. juli 2018

Tlf. dir.: 72 30 95 44

E-mail: almeneboliger@balk.dk

Kontakt: Gül Aydin

Sagsid: 03.11.02-S55-10-17

Referat

af dialogmøde mellem Ballerup Boligselskab og Ballerup Kommune
onsdag den 4. april 2018

Anvisning

Vinie indledte med, at Ballerup Kommune (BK) i forvejen har 100 % anvisning i næsten alle deres afdelinger, hvilket der er tilfredshed med. Bl.a. set i lyset af, at BK dækker tomgangslejen på de anviste boliger, når lejemålet står tomt. Derfor ønsker de også, at BK får 100 % anvisning i afdeling 10/14 Rugvænget, hvor det i dag kun er på 25 %.

Spørgsmålet vil blive drøftet på næste afdelingsmøde den 27. maj 2018.

Michael nævnte, at der er et rigtig godt samarbejde med anvisningen i BK og at anvisningen gør deres arbejde, rigtig godt. Desuden nævnte han, at det godt kunne mærkes hvor meget opmærksomhed BK har på beboersammensætningen, så afdelingerne ikke får, for mange socialt belastede beboere.

Lone nævnte, at der desværre stadig opleves udfordringer med lejere i f.eks. Bispevangen og Egebjerg, der ikke passer deres haver, så hække og beplantning gror vildt. Det er nødvendigt at få ejendomsfolkene til at ordne haven og efterfølgende opkræve betaling hos beboerne.

Seniorbofællesskaber – status

Skema A for seniorbofællesskabet Ekkodalen er godkendt i Kommunalbestyrelsen den 19. marts 2018.

Michael nævnte, at Domea.dk/Ballerup Boligselskab er interesseret i at bygge nye boliger.

Dog er der en udfordring med, at BK har opsagt aftalen med Fritidshjemmet i Egebjerg. Domea.dk vil gerne drøfte muligheder for den fremtidige anvendelse af fritidshjemmet. Torben nævnte, at det måske kunne ombygges til store familieboliger og/eller ungdomsboliger, idet der er i budgetaftale 2018 er afsat ekstra midler til ungdomsboliger og/eller et seniorbofællesskab.

Bybjergvej – ældreboliger - status

Skema A for indretning af ældreboliger på Bybjergvej i Skovlunde er godkendt i Kommunalbestyrelsen den 19. marts 2018.



Gennemgang af styringsrapporter

Selskabet

Spørgsmålene på første side af styringsrapporten er ikke blevet besvaret. Michael nævnte hertil, at det ved en fejl er sprunget over ved ledelsesskiftet.

Økonomi/drift

Generelt god økonomi. Boligselskabet havde pr. 1. april 2016 etableret et servicecenter med henblik på, at sikre en økonomisk bevidst drift.

Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationen har arbejdet med en ny strategi for selskabet.

Byggeri og renoveringer

Der arbejdes med helhedsplaner for Bispevangen I og Rugvænget. Der er udført ekstra undersøgelser efter ønske fra LBF. Resultatet heraf er klar til aflevering og derefter forventes det, at LBF kommer for finansieringsskitser for de to afdelinger.

DOMEA har desuden ansat en person, der kun arbejder med helhedsplaner.

Bispevangen/Parkbo afd. 10/25

Afdelingens årlige og opsparede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmark tallene. Det blev oplyst, at der er fokus på henlæggelserne samt at der bliver udført mindre vedligeholdelse som følge af, den kommende renovering.

Der afventes finansieringsskitse fra LBF for kommende renovering.

Der er overvejelser om at sammenlægge 14 boliger i forbindelse med renoveringen.

Tilsynet er af den opfattelse, at der skal betales løbende for det naturlige slid der er på boliger og ejendommen, således at de der bor i boligerne - betaler når slid opstår og ikke skubber en regning til senere med store husleje stigninger til følge.

Bispevangen afd. 10/02

Afdelingens årlige henlæggelser ligger på et højere niveau end benchmark tallene, de opsparede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmark tallene.

Der planlægges ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at godkende udskiftning af vinduer, belægning og udendørs belysning.

Kildetoften/Dalvænget afd. 10/03

Afdelingens årlige og opsparede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmark tallene.

Der er udarbejdet tilstandsrapport for hvert enkelt hus i afdelingen men en renovering af husene vil medføre en betydelig forhøjelse, af huslejen.

Tilsynet er af den opfattelse, at der skal betales løbende for det naturlige slid der er på boliger og ejendommen, således at de der bor i boligerne - betaler når slid opstår og ikke skubber en regning til senere med store husleje stigninger til følge.

Egebjerggård afd. 10/26

Afdelingens årlige og opsparede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmark tallene.

Det er oplyst, at afdelingen en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, hvor der opleves udfordringer med kuldebroer og isolering.

Der er lavet aftale med en rådgiver der skal komme med forslag til en løsning.

Tilsynet er af den opfattelse, at der skal betales løbende for det naturlige slid der er på boliger og ejendommen, således at de der bor i boligerne - betaler når slid opstår og ikke skubber en regning til senere med store husleje stigninger til følge.



Linde Allé, ældreboliger afd. 10/06

Afdelingens årlige henlæggelser ligger på et højere niveau end benchmark tallene, og de opsparede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmark tallene.

Rugvænget afd. 10/14

Afdelingens årlige henlæggelser ligger på et højere niveau end benchmark tallene, og de opsparede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmark tallene. Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der afventes finansieringsskitse fra LBF for kommende renovering.

Der blev drøftet eventuelt sammenlægning af boliger i forbindelse med den kommende renovering.

Afdelingen har overvejelser om enten at slå boligerne i en opgang, sammen eller alternativt udvide boligerne på den øverste etage med en etage i loftrummet.

BK har et ønske om, at bevare små og billige boliger til borgere, der har begrænset midler, herunder studerende.

Michael nævnte, at de selvfølgelig tager imod de signaler BK sender ud, og han derfor vil orientere deres byggeafdeling om ønsket om at bevare små boliger.

Ballerup ældreboligselskab

Ældreboligselskabet blev sammenlagt med Ballerup Boligselskab pr. 1 januar 2017.

Egely afd. 104/00

Afdelingens årlige henlæggelser ligger på et højere niveau end benchmark tallene, og de opsparede henlæggelser ligger på et lavere niveau end benchmark tallene.

Effektivitet

Af styringsrapporterne fremgår følgende effektivitetstal for afdelingerne:

- Kildetoften/Dalvænget – rød 56 pct.
- Linde Allé (ældreboliger) – rød 58 pct.
- Egebjerggård – gul 77 pct.
- Bispevangen/Parkbo – gul 79 pct.
- Rugvænget – grøn 94 pct.
- Bispevangen – grøn 96 pct.

Michael oplyste, at de benchmarker så de kan se hvor meget de bruger på økonomien. Der udarbejdes rapporter, der viser hvor mange penge de enkelte boligafdelinger bruger på forskellige konti.

Der benchmarker også mellem kommuner og regioner og der er udarbejdet handleplaner, der mangler godkendelse.

Der er planer om at afprøve robotplæneklippere i Bispevangen og overvejelser om at etablere LED-belysning.

Energimærkning v/Anette Nielsen Kollits, 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 arbejds gange for driftspersonalet.

Energigennemgangen udføres af Energitjenesten og gerne i samarbejde med driftspersonale og afdelingsbestyrelse.



Lone bekræftede, at hun allerede kendte til det da de havde haft energirådgivning fra BK i nogle af afdelingerne, hvor de fik sparet en del penge.

Der blev tilbudt gratis energigennemgang for de øvrige afdelinger.

Eventuelt

TV-pakker på Egely – kan beboerne frit vælge deres TV-pakker. Afdelingen har et stiklednings anlæg som de selv ejer, de betaler alle for fælles grundpakke til alle 34 lejemål, med den nye lov kan hver enkelt beboer sende besked til YouSee om, at de ikke ønsker, at modtage tv.

Flygtninge – kan der gives besked, når der flytter flygtninge ind i boligafdelingerne, så der kan tilbydes hjælp til sortering af affald mm.

Det kan der desværre ikke med mindre den enkelte flygtning giver tilsagn om at kommunen må fortælle det til boligafdelingen. Der er altid kontaktpersoner fra Arbejdsmarkedscentret - Integration der hjælper flygtninge på plads i nye boliger, herunder kontakt til ejendoms kontor.

Parkering af hjemmeplejens biler – det er aftalt, at bilerne kan holde ved højhuset uden at parkeringsfirmaet giver bøder for ulovlig parkering.