



Rasmus Milling
Gorm Evers
Henrik Schultz
Boligforeningen AAB

Dato: 17. juni 2019

Mette-Louise Kjær-Andersen
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Torben Bille
Center for By, Erhverv og Miljø

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen
Sags id: 03.11.02-S55-3-18

Notat

1. Affaldssortering

Ballerup Kommune orienterede om at der allerede er etableret en dialog mellem Vestforbrænding og flere af AABs boligafdelinger, f.eks. afd. 46 på Baltorpvej, hvor der arbejdes på at grave affaldsbeholdere ned. Vestforbrænding er i gang med at beregne behovet for tømning.

Ballerup Kommune orienterede om at der bliver udleveret plastposer til biospand samt vejledning om sortering og tasker til at transportere de forskellige typer af tørt affald, som f.eks. glas og papir.

Der er udarbejdet en sorteringsguide og en guide med orientering om forskellige systemer, der kan anvendes til sortering i køkkener. Materialet er blevet oversat til engelsk, arabisk, tyrkisk, serbokroatisk og polsk.

Ballerup Kommune og Vestforbrænding er meget interesseret i at komme ud til arrangementer eller f.eks. et afdelingsmøde, hvor de kan informere om affaldsordning og svar på spørgsmål.

AAB spurgte til tidshorisont for implementering af affaldsordningen.

Ballerup Kommune oplyste, at boligafdelingerne bør beslutte sig for om de ønsker nedgravede affaldsbeholdere eller anden løsning, inden udgangen af 2019. Derefter kan arbejdet udføres i 2020.

Ballerup Kommune betaler affaldsbeholdere og boligafdelingerne betaler for anlægget til dem, f.eks. nedgravning. Det er endvidere Ballerup Kommune, der bestemmer hvilke affaldsbeholdere, der købes ind. Såfremt en boligafdeling ønsker et særligt system, må boligafdelingen selv afholde udgiften til systemet. Endelig sørger Ballerup Kommune også for service af affaldsbeholderne.

AAB spurgte til etablering af affaldsbeholdere i afd. 106 Blokhavn. Der er udarbejdet en ny landskabsplan og det nye affaldsanlæg vil først kunne være klar i 2020.

Ballerup Kommune oplyste, at der er mulighed for at dispensere, således at ordningen først træder i kraft i afd. 106 i 2020.

2. Anvisning

AAB oplyste, at der som udgangspunkt er aftalt, at 25 % af AABs boliger bliver anvist af Ballerup Kommune. Herudover er der indgået aftale om anvisning af boligerne i de nybyggerier, der er på vej. AAB har sendt et oplæg om anvisning af seniorboliger, til Ballerup Kommune.

Ballerup Kommune oplyste, at forslaget bliver overvejet.



AAB har indtryk af, at anvisningsaftalen, der bl.a. omfatter fleksibel udlejning, fungerer efter hensigten, men det tager tid. Dog skulle der gerne være en mærkbar effekt af aftalen i løbet af fire år. Hertil kommer at de ændrede konjunkturer, også har haft en positiv effekt.

Der blev drøftet mulighed for andre indsatser end fleksibel udlejning. F.eks. arbejder Ballerup Kommune i samarbejde med boligorganisationerne på en helhedsplan for Hede-Magleparken samt det tilstødende villakvarter, Buekvarteret.

Der er indgået aftale med Boligselskabet Baldersbo om, at boligselskabet og Ballerup Kommune har hver 50 % af anvisningen i afd. 12 Hede-Magleparken.

AAB oplyste, at der er enkelte boligafdelinger i København, der nærmer sig ghetto-listen. Derfor arbejdes der på en ny anvisningsaftale, hvor der indføres skærpede fleksible kriterier, så det sikres, at boligafdelingerne ikke kommer på ghettolisten.

AAB oplyste, at beboerdemokratiet er positive over for den fleksible anvisning, når bare det er medlemmer fra ventelisten, der bliver tilbudt de ledige boliger.

3. Styringsrapporter Boligforeningen AAB

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

Svar: Arealafvigelser i ældre afdelinger og håndtering af afvigelser efter digital opmåling.

AAB oplyste, at der med start i boligområderne i Ballerup foretages bl.a. 3D-opmåling af de forskellige boligtyper, bl.a. med henblik på istandsættelse.

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

Svar: Der arbejdes på en ny strategi for AAB. Der udarbejdes risikorapport en gang årligt og forvaltningsrevision en gang halvårligt.

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

Svar: Ja, der er arbejdet med integrering af det boligsociale område og byggeri i forbindelse med renoveringsprojekter. Der skal fremadrettet være et tættere samarbejde i forbindelse med beboerinddragelsen, som skal sikre at afdelingernes ønsker bliver imødekommet i størst muligt omfang.

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

Svar: Der er stort fokus på begge områder. I administrationen er der i det seneste år arbejdet med digitaliseringsprojekter. Bl.a. robotteknologi og digitale underskrifter. Målet er at fastfryse administrationsbidraget frem til 2020.

I driften har der været stort fokus på udbud og der arbejdes med digital opmåling af inde- og udearealer, for at kunne forhandle bedre priser hjem. Derudover arbejdes der med bedre planlægning af vedligeholdelse, energibesparende tiltag og mere samdrift.

Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati?

Svar: Ja, det er en del af arbejdet med strategien. Fokus på rolle- og ansvarsfordeling i foreningen samt uddannelse af vores beboerdemokrater i form af bestyrelseskørekortet.

AAB oplyste også, at der kræves "kørekort" til de beboerdemokratier, hvor boligafdelingerne fungerer som "administrative" afdelinger. Der er stadig flere boligafdelinger, der ændres til "parlamentariske" afdelinger.



Der bliver stillet større krav til de "administrative" afdelinger, herunder egenkontrol, flere opgaver og større ansvar i forbindelse med bl.a. drift og personale.

AAB oplyste, at der er udarbejdet en ny strategi for boligforeningen, hvor der er fokus på foreningens kerneområde. Den nye strategi har større fokus på det sociale forhold mellem boligafdelingerne og administrationen. Den gamle strategi har fungeret godt, men nu er der fokus på hvordan der laves en god afdeling, der bliver en del af fællesskabet.

Endvidere er der fokus på at forøge boligafdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse. Den arbejdes med 20 års planer for vedligeholdelse og fornyelse og AABs planer bliver allerede gransket af eksterne rådgivere.

Udlejning:

Boligforeningen finder at det i dette afsnit er vigtigt at synliggøre, at de udlejningsaftaler som boligforeningen har indgået, bliver overholdt.

Det har meget stor betydning for AAB, at regler og udlejningsaftaler for udlejning, bliver overholdt, så AABs medlemmer trygt kan regne med at boliger tildeles til dem, der har ret til det.

Det er AABs opfattelse, at kategorierne i indberetningsskemaerne for de enkelte afdelinger er misvisende og der derfor ikke opnås et retvisende billede. Der mangler f.eks. kategorier for: oprykningsventeliste, bytte, fremleje, midlertidige lejemaal og anvisning gennem indstillingsudvalg (ungdomsboliger). Dette er tidligere indberettet til LBF i samarbejde med de øvrige større boligorganisationer i København.

Effektivitetstal:

2 røde afdelinger (59 og 67 pct.)

6 gule afdelinger (71 – 88 pct.)

3 grønne afdelinger (93-97 pct.)

AAB oplyste, at udgangspunktet er at alle boligafdelinger skal opnå en besparelse på 8,5 %. Det er et mål, der forventes nået, men der tænkes langsigtet, f.eks. med opmåling af boliger og udbud af forskellige arbejder.

Afd. 42 Lilletoften

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "har været næsten hele ejendommen igennem".

Afd. 45 Lilletoften

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "har lige været igennem større renovering (MgO-plader). Rækkehuse på vej."

Renovering af MgO-plader er gennemført.

Afd. 46 Baltorpvej

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

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "problem i kældre og vandinstallationer, der lækker".

Renovering af tag er gennemført.

Afd. 47 Lundbjerggårdsvej

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



Der er afholdt licitation for opførelse af nye rækkehuse, men maksimumbeløbet er overskredet, hvorfor der forhandles om arbejderne og prisen. AAB vender tilbage med skema B.

Afd. 54 Hede-Magleparken

De årlige og de opsparede henlæggelser er lidt lavere end benchmarktallet. Renovering af belægninger, grønne arealer og kloak er gennemført.

Afd. 96 Baltorpvej

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

Afd. 101 Kornvænget

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "der er lidt med vandinstallationer og vinduer."

Afd. 102 Lundebjerggårdsvej

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

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "der er udfordringer med faldstammer, brugsvand og tag. Det er en lille afdeling, så de har ikke så mange midler".

Afd. 106 Blokhaven

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

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "problemer med vandinstallationer, faldstammer og tag".

Der er planer om at opføre 16 rækkehuse langs med Torvevej.

Organisationsbestyrelsen har godkendt udlejning til læger. Ballerup Kommunes godkendelse er tidsbegrænset.

Afd. 107 Grønnehaven

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

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "der skal laves minihelhedsplan, forundersøgelser er planlagt".

Afd. 108 Baltorpvej

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

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand – "boligerne er fine, men erhvervsjendommene på Striben har ikke været vedligeholdt".

Henlæggelser til vedligeholdelse;

Københavns Kommune anbefaler årlige henlæggelser på 130 kr. pr. m².

Afdelinger der har henlæggelser under 130 kr. pr. m²:

Afd. 54 – 115 kr.

Afd. 96 – 74 kr.

Afd. 106 – 123 kr.

Afd. 107 – 121 kr.

Afd. 108 – 106 kr.

Ballerup Kommune gør opmærksom på, at det er Tilsynets opfattelse at de der bor i boligerne løbende skal betale for slitage af ejendommen, således at der ikke sker store husleje hop, når ejendommen skal renoveres.



4. Energiforbrug og mærkning

AAB oplyste, at der ikke er nogen af boligafdelingerne, der har benyttet tilbud fra Energitjenesten.

Der er ikke foretaget undersøgelse af energiforbruget før og efter renoveringen af afd. 45, Lilletoften, men det er ret sikkert, at der er et lavere energiforbrug, efter renoveringen.

5. Boligsocial pulje

Der er kommet ansøgninger til den nye pulje for boligsociale tilskud. Puljen kommer til at gælde for perioden 2020-2022. Et boligområde kan søge tilskud på op til 200.000 kr.

Der er sendt information ud til alle afdelingsbestyrelser. Selv om fristen for ansøgninger er overskredet nu, forventes der stadig at være penge i puljen, der fortsat kan søges.

I forbindelse med den politiske aftale om budget 2019 blev det aftalt, at fremtidige overskud af puljen, skal anvendes til kriminalpræventive indsatser i boligområderne.

6. Seniorboliger

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

7. Billige boliger

I den politiske aftale for budget 2019 ønskes boliger til borgere med lav indkomst – fx. kassemedarbejderen med et par børn, studerende med børn og kontanthjælpsmodtagere med eller uden børn.

Der vil stadig være fokus på en balanceret beboersammensætning, hvorfor der ikke er 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.

Der er et behov for at bygge mindre boliger end tidligere, hvor der blev taget udgangspunkt i at boligerne i en afdeling var 90 m² i gennemsnit. Måske skal det sættes ned til 80 m² fremover.

Endelig har kommunen stort fokus på, at fastholde små billige boliger i boligafdelingerne.

8. Eventuelt

Nybyggerier og kommunal grundkapital. AAB spurgte til svar på de ønsker, der er fremsat til nybyggerier og fortætning.

Ballerup Kommune oplyste, at politikerne vil få forelagt ønskerne, som de vil forholde sig til. Det bemærkes, at der er rigtig mange ønsker fra flere forskellige boligorganisationer.

Legepladser. AAB har kontrolleret alle legepladser i boligafdelingerne, efter den tragiske ulykke i Baldersbos afd. 10.