



Dato: 5. september 2018

Lisbet Schaltz
Claus Hansen
Helle Juul
Almenbo

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen
Sagsid: 03.11.02-S55-12-17

Torben Bille
Hanne Nygård Jensen
Malene Aagaard Kristensen
Rabia Dogan
Anette Nielsen Kollits
Center for By, Erhverv og Miljø

Referat

Af dialogmøde mellem Administrationsorganisationen Almenbo, Boligselskaberne Kirstinevang og Lundebjerggård samt Ballerup Kommune
Onsdag den 5. september 2018

1. Anvisning

Boligorganisationen indledte med at orientere om, at styringsrapporten ikke indeholder oplysninger om fx fleksibel udlejning. Boligorganisationen har derfor ingen viden om, hvor tallene fra statistikken stammer fra. Det er efterfølgende undersøgt, og tallene stammer fra huslejerregisteret.

Fraflytningen i boligafdelingerne er generelt faldende, men kan måske også sammenkædes med tilfredsheden blandt beboerne.

Boligorganisationerne roste den kommunale anvisning, for bidraget til en bredere og mere afbalanceret beboersammensætning.

2. Gennemgang af styringsrapporter

Administrationsorganisationen Almenbo

Tilfredshedsundersøgelsen i boligorganisationernes afdelinger gennemføres hvert 5. år. Organisationerne overvejer at få dem lavet af et firma, idet der er tale om et kæmpe ressourceforbrug. Der blev svaret på tilfredshedsundersøgelsen på afdelingsniveau, og svarprocenten lå på lidt over 30%.

Tilfredshedsniveauet ligger højt.

Kirstinevang

Boligorganisationens væsentligste udfordringer er dynamik og fornyelse i bestyrelsesarbejdet. Samt holde ejendommene vel vedligeholdte og fremtidssikret.

Der er nye regler om egenkontrol og økonomistyring, der kommer til at kræve flere ressourcer.

Kirstinelund

Afdelingen har lave henlæggelser i forhold til benchmarktallene. Organisationen oplyste, at henlæggelserne ikke er blevet forhøjet, idet der har været en væsentlig forhøjelse af huslejen, da boligerne er blevet renoveret.

Dog er der planer om en forhøjelse af henlæggelserne på op til 200 kr. pr. kvadratmeter i det senere forløb.

Af styringsrapporten fremgår det, at andelen af 18-64-årige beboere som er uden for arbejdsmarkedet, er på 40-50%.



Der er opsat altaner i 35 boliger. Der mangler byggeregnskab for arbejdet.

Kornvænget

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet.

Af styringsrapporten fremgår det, at andelen af 18-64-årige beboere som er uden for arbejdsmarkedet, er på 40-50%. Afdelingen indeholder en del små og billige boliger, som er attraktive for beboere med en lav indkomst.

Den kollektiv individuelle køkkenrenovering er afsluttet.

Egebjergshaven

Afdelingen har lave opsparede henlæggelser i forhold til benchmarktallene. Organisationen oplyste, at henlæggelserne gradvist forsøges forhøjet, for at undgå en drastisk forhøjelse af huslejen. Afdelingen har rigtig meget træværk, der kræver vedligeholdelse.

Af styringsrapporten fremgår det, at andelen af 18-64-årige beboere som er uden for arbejdsmarkedet, er på 20-30%.

Boligorganisationen Lundebjerggård

Boligorganisationens væsentligste udfordringer er dynamik og fornyelse i bestyrelsesarbejdet. Samt holde ejendommene vel vedligeholdte og fremtidssikret. Der er nye regler om egenkontrol og økonomistyring, der kommer til at kræve flere ressourcer.

Lundebjerg

Organisationen oplyste, at der er søgt om kommunalgaranti til udskiftningen af faldstammer, brugsvandrør, og badeværelse. Ansøgningen er endnu ikke behandlet.

Der blev orienteret om, at den oprindelige hovedentreprenør gik konkurs i slutningen af 2017.

Arbejdet forventes afsluttet til forår 2019.

Ravnsletlund

De årlige henlæggelser er højere end benchmarktallet og de opsparede henlæggelser følger godt med benchmarktallet.

Fællesskabet i Vængerne

Fællesskabet har fået en ny koordinator, til at sørge for de boligsociale projekter i Fællesskabet.

Henlæggelser generelt

Der blev drøftet henlæggelser. I Almenbo er der fokus på huslejeniveauet, og for at det ikke bliver for højt, bliver henlæggelserne forhøjet gradvist.

Tilsynet oplyste, at kommunen er af den holdning, at den løbende slitage på boligerne og fælles områder, skal der betales løbende via huslejen. Derved undgår man store husleje forhøjelser, når der iværksættes renoveringsarbejder.

Hvis der fx skal spares op til nye badeværelser, vil det medføre et meget højt huslejeniveau. Hvis henlæggelserne skal balancere med drift- og vedligeholdelsesplanen, kan huslejen blive meget høj.

Claus oplyste, at beboerne har forståelse for, at der skal henlægges, men vil hellere have en forhøjelse når de får et nyt køkken el. badeværelse.



3. Nye behov på fællesarealerne v/Ballerup Kommune

Torben orienterede om, at nogle beboere kan have behov for at oplade el-scooter el. opsætte klapsæde el. ekstra gelændere i opgangene. Der er ikke tale om hjælpemidler med tilskud fra Ballerup Kommune, men ønsker fra beboerne selv.

Torben spurgte om, hvem der beslutter, om der må opsættes standere til el-scooter mm. Claus oplyste, at afdelingsbestyrelsen altid bliver spurgt. Han oplyste også, at det sjældent giver problemer, idet man ser positivt på ønskerne.

4. Nybyggeri og reoveringsopgaver v/Almenbo

I afdeling Lundebjerg arbejdes der på et projekt for 28 nye boliger. Arbejdet har været i licitation, og der arbejdes nu med resultatet af det.

I afdeling Lundebjerg arbejdes der også med et projekt for et nyt ejendomskontor. Der er planer om, at opføre en ny bygning på 150 kvadratmeter. Der er indsendt ansøgning om byggetilladelse, og i den forbindelse er der oplyst, at der kræves en ny lokalplan. I afdeling Kirstinelund er der planer om, at ændre tilkørsel til børnehuset i Kirstinelund, da der nu kun er en indgang i stedet for 2 som tidligere. Samtidig er der planer om, at forbedre det lille torv ved butikkerne. Og der søges en ny lejer til den ledige butik.

5. Effektivitet

Der arbejdes med en effektivisering inden for rengøring af fællesarealer og opgange på tværs af boligafdelingerne. Alle organisationerne er interesserede i, at få eget rengøringssteam. I Kirstinevang arbejder man med at færre faste ejendomsfolk og ansætte ekstra hjælp i sommerperioden.

I Ravnsletlund bor der en del ældre, der har behov for hjælp fra ejendomskontoret, og derfor har afdelingen fået en rød markering under effektivitet. Det blev drøftet om ikke afdelingen med fordel kunne sammenlægges en anden afdeling med henblik på stordriftsfordele.

6. Energimærkning v/Anette Nielsen Kollits

Kommunalbestyrelsen har vedtaget politiske mål for CO2 og et mål om at spare 15 % på energiforbruget.

Der tilbydes derfor gratis energigennemgang af boliger. Gennemgangen kan bygge oven på energimærkningen og komme tættere på, hvilke fordele, der kan høstes, bl.a. ved at ændre arbejdsopgange for driftspersonalet.

Energigennemgangen udføres gerne i samarbejde med driftspersonalet og afdelingsbestyrelsen.

Claus mente, at det lyder som en god ide, hvis det firma der laver planen, har erfaring med almene boliger.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.