



Søren Christiansen  
Jens Villads Jensen  
Michael Hesselberg  
Annette Eriksen  
*Boligselskabet Baldersbo*

Dato: 9. april 2019

Tlf. dir.: 72 30 95 45  
E-mail: almeneboliger@balk.dk  
Kontakt: Hanne Nygård Jensen  
Sags id: 03.11.02-S55-6-18

Torben Bille  
Malene Aagaard Kristensen  
Hanne Nygård Jensen  
*Center for By, Erhverv og Miljø*

## Referat

af dialogmøde med Boligselskabet Baldersbo den 1. april 2019.

### 1. Anvisning

Samarbejdet om anvisning går godt, der er en fin dialog. Ballerup-aftalen om anvisning skal snart forhandles på ny. Baldersbo vil gerne drøfte kravet om, at nye beboere til 1 rums boliger skal dokumentere, at de har et job på minimum 30 timer. Der er generelt meget få flytninger for tiden.

### 2. Gennemgang af styringsrapporter

#### **Boligselskabet**

Af styringsrapporten fremgår, at der er to afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for at drøfte aftaler:

**Afd. 12** – *Beboersammensætningen i området – drøftet under afd. 12.*

**Afd. 14** – *Helhedsplan for reovering – drøftet under afd. 14.*

#### **Effektivitetstal**

*2 røde afdelinger, 14 gule afdelinger og 7 grønne afdelinger*

#### **Afd. 1 Nyvej og Rugvænget**

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

Tilfredsstillende vedligeholdelse med kommentar om at afdelingen består af tre blokke, hvor taget på den ene blok har en kort restlevetid.

Vinduer og plastvinduer, som også er ved at være tjenelige til udskiftning.

Badeværelser, vvs og afløbsinstallationer er ligeledes ved at være brugt op.

#### **Afd. 2 Liljevangsvej**

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 3 Lindevænget**

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 4 Præstevænget og Lindevænget**

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

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.



Der foreligger en byggeteknisk tilstandsrapport for afdelingen, der påviser et stort behov for renovering af tag, vinduer og tekniske installationer samt badeværelser. Rapporten anfører også at der er kuldebroer i bygningerne, der kan give skimmelproblemer i nogle boliger.

Der er netop udarbejdet et skitseforslag hvor taget på bygningerne skiftes og der indrettes op til 30 nye tagboliger. Nybyggeriet kan finansiere det nye tag og en mindre lejeforhøjelse kan finansiere nye vinduer. Der kan ikke opsættes elevatorer, da det vil blive en meget dyr løsning.

Afdelingen er meget eftertragtet med mange gode to rums boliger. Nye tre rums boliger kan tiltrække forskellige familietyper.

#### **Afd. 5 Ringtoften og Bybuen**

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

Tilfredsstillende vedligeholdelse, dog er de tekniske installationer som vand og afløb ved at være brugt op, ligesom badeværelserne.

#### **Afd. 6 Lindevænget**

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 7 Måløv Hovedgade og Liljevangsvej**

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmarktal.

Det er bemærket, at henlæggelser til vedligehold afspejles af afdelingens vedligeholdelsesplan, som over årene passer med henlæggelserne.

Der er planer om større arbejder i 2018.

Benchmarktallene tager ikke højde for, at ca. 30 % af afdelingen er erhvervsareal. Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 8 Gl. Skolevej**

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Afdelingen har gennemgået en omfattende renovering. Byggeregnskabet er under udarbejdelse, der afventer endelig aftale med Landsbyggefonden om finansiering af udgiften til genhusning.

#### **Afd. 9 Ringtoften**

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 10 Baltorpvej**

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

Meget tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 12 Hede- og Magleparken**

Der er svaret ja til at der er særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold.

*Det er bemærket, at der er en tendens til "sammenklumpning" af personer med anden etnisk herkomst end dansk. Det kan være problematisk, hvis beboersammensætningen ikke afspejler gennemsnittet for kommunen og Storkøbenhavn.*



Til dette punkt blev samarbejdet om anvisning drøftet. Det er vigtigt, at der fortsat er fokus på beboersammensætningen. Baldersbo har et godt samarbejde med AAB og det boligsociale projekt i området fungerer rigtig godt.

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

En ny undersøgelse i området viser at beboerne er meget tilfreds med at bo i området.

Der er et godt samarbejde i partnerskabet mellem Boligselskabet, Ballerup Kommune og Politiet.

#### **Afd. 14 Eskebjerggård og Måløvvang**

Der er svaret ja til at der er særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold.

*Det er bemærket, at Helhedsplan og Landsbyggefonds ansøgning er under udarbejdelse og fase 1 er afsluttet i december 2017. Herefter påbegyndes fase 2, med inddragelse af bestyrelse og beboere samt dialog med Ballerup Kommune om tilgængelighedsboliger m.v.*

Til dette punkt blev arbejdet med helhedsplanen drøftet. Der blev gjort opmærksom på, at Landsbyggefonden gerne vil give støtte til flere tilgængelige boliger. Det vil dog medføre, at der nedlægges 1 rums boliger.

Helhedsplanen omfatter også nye vinduer og bedre isolering i facade. Når arbejdet med planen er nået lidt længere, vil Baldersbo forelægge planen for Ballerup Kommune, i et møde.

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Ballerup Kommunes umiddelbare opfattelse er, at der ikke nedlægges 1 rums boliger – da der er et stort behov for disse billige boliger.

#### **Afd. 15 Ahornvej**

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

Det er bemærket, at det er en mindre boligafdeling, hvor behovet for vedligeholdelse ikke afspejles i benchmarktallet.

Henlæggelserne følger vedligeholdelsesplanen. Der er planlagt arbejder i 2018, som tager et stort indhug i de henlagte midler.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 16 Jørgen Andersens vej**

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

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er ikke valgt afdelingsbestyrelse.

Der har været en fraflytning på 24 % for familieboligerne. Det er bemærket, at tagboligerne ikke er så eftertragtede, da boligerne har meget skrå vægge.

Der har været en fraflytning på 66 % for de ni ungdomsboliger i afdelingen.

#### **Afd. 17 Måløv Hovedgade og Måløvvang**

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 18 Stævnetorv, Klakkehøj, Langhusgade og Krogdalen**

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



Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 21 Hedegårdsskolen ungdomsboliger**

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

Henlæggelserne følger vedligeholdelsesplanen.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er ikke valgt afdelingsbestyrelse.

#### **Afd. 23 Plejecenter Lundehaven**

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er ikke valgt afdelingsbestyrelse.

#### **Afd. 24 Plejecenter Toftehaven**

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Landsbyggefonden har gjort opmærksom på at afdelingen ikke er opdelt i ejerlejligheder. Dette skal være på plads inden der kan gennemføres en tilbygning til plejecentret.

Der er ikke valgt afdelingsbestyrelse.

#### **Afd. 25 Plejecenter Lindehaven og Rosenhaven**

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er ikke valgt afdelingsbestyrelse.

#### **Afd. 26 Plejecenter Kirstinehaven**

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er ikke valgt afdelingsbestyrelse.

#### **Afd. 27 Skolehaven opgangsfællesskab**

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

#### **Afd. 28 Frugthaven**

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

### **3. Energimærkning**

Baldersbo har arbejdet med mål for afdelingernes driftsbudgetter for 2018-2022.

Der er fokus på afdelingernes energiforbrug. Derfor er der lavet sammenligninger med tvilling-afdelinger på Landsbyggefonden.

Der er stort fokus på elforbruget i afdelingerne. Derfor er der foretaget udskiftning af belysning til ny LED-belysning, f.eks. i kældre og opgange. Der er også anskaffet nye varmepumpe-tørretumblere, der genanvender varmen.

Endvidere er der sat solceller op på taget af vaskeriet i afd. 12, Hede-Magleparken. Det undersøges om der er flere vaskerier, der kan få solceller på taget, så vaskerierne kan bruge strømmen fra solcellerne.

Solcellerne forventes at give en større besparelse på vaskeriernes strømforbrug.

Der er sparet 752.000 Kwh i løbet af de sidste fire år.

Der er og bliver anskaffet de bedst fungerende varmecentraler og varmepumper til afdelingerne.



#### 4. Boligsociale tilskud

Der arbejdes på en ny 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. Frist for ansøgninger bliver 1. maj 2019. Såfremt der er penge i puljen, efter første ansøgningsfrist, kan puljen søges i hele perioden.

Det blev aftalt, at det boligsociale projekt i Hede-Magleparken, søger om tilskud for begge boligafdelinger i området. Det materiale der er anvendt til, at søge tilskud i Baldersbo og AAB forventes, at kunne bruges til ansøgning til den boligsociale pulje.

#### 5. Seniorbofællesskaber

Ballerup Kommune har et ønske om at der opføres flere seniorbofællesskaber. Det fremgår bl.a. af den politiske aftale om budget 2019.

Der er et ønske om almene boliger i det nye boligprojekt Æblegården, ved siden af Eskebjerggård. Der kan blive tale om 10 almene familieboliger.

#### 6. Boliger til borgere med lav indkomst

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

Der blev drøftet størrelse og huslejeniveau for billige boliger.

Der kan blive tale om velindrettede boliger på 50-75 m<sup>2</sup> med en husleje på 1.200 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det blev bemærket, at det kan gå ud over boligernes kvalitet, hvis kvadratmeterprisen bliver reduceret.

De mindre billige boliger kan med fordel indgå som en del af en lidt større boligafdeling, så boligtyper og beboersammensætning bliver blandet.

Baldersbo er meget interesseret i at bygge mindre billige boliger og har flere forslag til områder, der kan fortættes med mindre boligafdelinger.

#### 7. Eventuelt.

**Parkeringspladser til hjemmeplejens biler.** Hjemmeplejens medarbejdere har stadig udfordringer med at finde p-pladser, når de kører ud til borgere i aften og nattetimerne.

Der blev drøftet løsninger, men det er svært at give hjemmeplejens biler lov til at holde uden for de afmærkede p-pladser, når man samtidig forlanger at beboerne skal holde på de afmærkede p-pladser.