



Thomas Blaabjerg Lund  
Lone Thomsen  
Vinie Larsen  
Ballerup Boligselskab

Dato: 28. februar 2019

Torben Bille  
Mette Louise Kjær-Andersen  
Malene Aagaard Kristensen  
Hanne Nygård Jensen  
Ballerup Kommune

Tlf. dir.: 72 30 95 45  
E-mail: almeneboliger@balk.dk  
Kontakt: Hanne Nygård Jensen  
Sags id: 03.11.02-S55-7-18

## Referat

fra dialogmøde mellem Ballerup Boligselskab og Ballerup Kommune  
den 25. februar 2019

### 1. Affaldssortering v/Mette Louise Kjær-Andersen

Der er sendt et brev om affaldssorteringen til boligorganisationen.

Ballerup Boligselskab orienterede om, at de har lavet aftale med et rådgivende ingeniørfirma, der skal hjælpe med at indføre affaldssortering, bl.a. er der planer om nedgravede beholdere.

Der er taget kontakt til Vestforbrænding og der arbejdes på, at have en løsning klar til efteråret.

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.

Affaldssorteringen bør højst være 50 m fra husstandene, da det ellers kan blive for besværligt at sortere affaldet.

Der blev spurgt om følgende:

- bliver containerne til aviser og glas, fjernet fra Egebjerg?

Svar: containerne bliver fjernet når der er kommet en ny løsning for sortering.

- kræves der en godkendelse fra bygningsmyndigheden, såfremt man lukker affaldsskakte?

Svar: Ja der kræves godkendelse fra bygningsmyndigheden for bygninger med 3. sal og derover.

- bliver der givet bøder, hvis affaldet ikke bliver sorteret korrekt?

Svar: ikke fra starten, der vil være en indkøringsperiode.

- bliver brochurerne oversat til flere sprog?

Svar: Ja brochurerne er blevet oversat til engelsk, arabisk, tyrkisk, serbokroatisk og polsk.



## 2. Gennemgang af styringsrapporter

### **Boligorganisationen Ballerup Boligselskab**

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

Det blev oplyst, at der er interesse for flere nybyggerier og fortsat samarbejde om udlejning med fokus på beboersammensætning.

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

Styrker:

- Ballerup Boligselskab tegnes af en række aktive og engagerede beboerdemokrater både på afdelings-, organisations- og repræsentantskabsniveau
- Selskabet har et godt og effektivt servicecenter
- Selskabet er i gang med to nybyggerier
- Selskabet har opbygget et godt samarbejde med administrationen og har et godt samarbejde med kommunen.
- Huslejen er generelt fornuftig og boligerne er generelt gode
- Selskabet har en fornuftig økonomi (arbejdskapital og dispositionsfond)
- Boligerne ligger i et vækstområde
- Mentalt er organisationsbestyrelsen klar til at tage nødvendige udviklings-skridt

Svagheder:

- Beboerdemokratiet er præget af Tordenskjolds soldater. Det er generelt svært at få nye til at stille op på afdelingsmøderne
- Generelt er selskabets boliger små – 30 % er på maks. to værelser
- To afdelinger trænger til reovering – Bispevangen 1 og Rugvænget

Muligheder:

- Engagementet blandt de toneangivende beboerdemokrater kan bruges til en generel revitalisering af beboerdemokratiet
- Der er mulighed for en attraktiv finansiering af de nødvendige reoveringer via Landsbyggefonden
- Yderligere nybyggerier

Trusler:

- Hvad sker der, hvis Tordenskjolds soldater trækker sig fra beboerdemokratiet?
- Befolkningsudviklingen i Ballerup oplever i disse år en tilgang af folk på overførselsindkomst. Risikerer vi, at den sociale balance i afdelingerne tipper – ikke mindst på grund af de mange små boliger?
- Reoveringerne koster penge. Tømmer de dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Ballerup Kommune bemærkede, at der hele tiden arbejdes på en ballanceret beboersammensætning i forbindelse med kommunens anvisninger i tråd med Ballerupaftalen.

Ballerup Boligselskab oplyste, at der er en del små billige boliger i Bispevangen. Der er også borgere, der ikke fungerer så godt, dog er der ingen alvorlige problemer. Servicecentret i Bispevangen har et godt samarbejde med Fronten i Center for Social og Sundhed på Rådhuset.

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



Ja, udgifterne til ejendomsdrift er hjemtaget fra ekstern leverandør og der er investeret i bl.a. robotter til græsslåning.

Ballerup Boligselskab oplyste, at der i 2014 blev fastsat et mål om at spare 3.000 kr. pr. lejemål pr. år.

Der er sparet 816.000 kr. i 2017 og taget arbejdsopgaver tilbage til servicecentret i 2018.

Der er fortsat fokus på effektivisering og i 2019 er der planer om, at sætte gebyret på varmeregnskaber ned fra 400 kr. til 150 kr.

#### ***Bispevangen/Parkbo afd. 10/25***

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmark tallene.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der arbejdes på en helhedsplan.

Landsbyggefonden har givet et foreløbigt tilsagn om støtte til renoveringen med ca. 200 mio. kr. i 2021.

Elevatorene i højhuset bliver udskiftet i de kommende år. Elevatorene er relativt små, men kan ikke udskiftes til større elevatorer.

Endvidere er der lavet aftale med en rådgiver, der besigtiger og udarbejder en ny drifts- og vedligeholdelsesplan for de kommende 30 år.

Ballerup Kommune bemærkede - som tilsynsmyndighed, at henlæggelser er vigtige, således at de der slider på ejendommen også bidrager løbende, hvorved der er midler til renoveringer. Ved løbende henlæggelser, vil huslejen heller ikke stige voldsomt i forbindelse med renoveringer.

#### ***Bispevangen afd. 10/02***

Den årlige henlæggelse er højere end benchmark tallet og den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark tallet.

Bemærkning: Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til, at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør 40.000 kr. pr. lejemål.

Afdelingen har netop godkendt budget mm. for udskiftning af vinduer, belægning og udendørsbelysning.

#### ***Kildetoften/Dalvænget afd. 10/03***

Den årlige henlæggelse er højere end benchmark tallet og den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark tallet.

Bemærkning: Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til, at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør 40.000 kr. pr. lejemål.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, med bemærkning om, at afdelingen er selvstændige parcelhuse med meget forskelligt vedligeholdelsesniveau, men generelt lider de under tidligere års manglende opsparring.

#### ***Egebjerggård afd. 10/26***

Den årlige henlæggelse er højere end benchmark tallet og den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark tallet.

Bemærkning: Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

Der er udfordringer med kuldebroer og isolering. Der er lavet aftale med en rådgiver om, at komme med forslag til udbedring.

Der er udskiftet internet og antenneanlæg.



### ***Linde allé, ældreboliger afd. 10/06***

Den årlige henlæggelse er højere end benchmark tallet og den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark tallet.

Bemærkning: Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til, at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør 40.000 kr. pr. lejemaal.

### ***Rugvænget afd. 10/14***

Den årlige henlæggelse er højere end benchmark tallet og den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark tallet.

Bemærkning: Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør 40.000 kr. pr. lejemaal.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der arbejdes på en helhedsplan.

Landsbyggefonden har givet et foreløbigt tilsagn om støtte til renoveringen i 2021. Der har været overvejelser om at lægge boliger sammen i forbindelse med den planlagte renovering. Beboerne er ikke interesseret i sammenlægninger. Der er overvejelser om, at indrette boliger i tagetagen.

Generelt arbejder Ballerup Boligselskab på at flere arbejder flyttes fra kontoen for almindelig vedligeholdelse til kontoen for planlagt og periodisk vedligeholdelse. Det vil give et mere stabilt huslejeniveau.

### ***Egely afd. 104/00 (tidligere Ballerup ældreboligselskab)***

Styringsrapporten er ikke indberettet.

Efter Ballerup Ældreboligselskab er fusioneret med Ballerup Boligselskab, er afdelingens styringsrapport ikke tilgængelig. Der er rettet henvendelse til Landsbyggefonden om rapporten.

## **3. Anvisning**

Ballerup Kommune oplyste, at der er et ønske om mere anvisning.

Der er alene 25 % kommunal anvisning til boligerne i Rugvænget. Organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om ændring af dette.

Ballerup-aftalen om anvisning vil blive drøftet i nær fremtid, med henblik på eventuelle justeringer.

## **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 bliver 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.

## **5. Seniorbofællesskaber**

Det nye seniorbofællesskab på Ekkodalen er ved at blive opført. Boligerne forventes klar til indflytning i oktober eller november.

Der er en del ønsker til arbejder under råderetten, f.eks. tilkøb til køkkenerne.

## **6. Energimærkning**

Der er flere afdelinger der har haft besøg af Energitjenesten, der har lavet rapporter om indsatser, der kan spare på energiforbruget.



Ballerup Kommunes energirådgiver vil gerne holde opfølgingsmøder med afdelingerne. Det blev aftalt, at der kan tages kontakt til Lone Thomsen.

### **7. 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 er overvejelser om at indrette mindre boliger i forbindelse med planerne om et seniorbofællesskab på Bybjergvej.

### **8. Hvilke planer har Ballerup Kommune for ejendommen på Linde allé**

Ballerup Kommune oplyste, at der er planer og der vendes tilbage med yderligere oplysninger.

Ballerup Boligselskab oplyste, at man er interesseret i at bruge stueetagen på Linde allé til servicecentret, som er blevet for stort til lokalerne i Bispevangen.

### **9. Hvilke planer har Ballerup Kommune for eventuel brug af institutionen på Agernhaven 2K**

Ballerup Kommune oplyste, at der er planer og der vendes tilbage med yderligere oplysninger.

### **10. Eventuelt**

- a. Ballerup Boligselskab gjorde opmærksom på, at der er meget store træer på Egebjergtoften, der trænger til beskæring.
- b. Ballerup Boligselskab gjorde opmærksom på, at der er brønde på Agerntof-ten, der ofte stopper og medfører store vandpytter.
- c. Der er behov for at mødes med ejerforeningen på Egely, da der er udfordringer med vedligeholdelse af de mange grønne planter på plejecentret.