



Marianne Vittrup
Inge Støvring Petersen
Ballerup Ejendomsselskab

Annegitte Hjort (punkt 1)
Hanne Nygård Jensen
Lis Frank
Center for By, Erhverv og Miljø

BY, ERHVERV OG MILJØ

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 26. april 2016

Tlf. dir.: 4477 2314
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Lis Benneboe Frank

Sagsid: 03.02.00-A26-1-16

Referat

Af dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune den 4. april 2016

1. Udvikling i bymidterne, Ballerup Bymidte v/Annegitte Hjort

Annegitte Hjort var inviteret til at præsentere projektet vedr. Ballerup bymidte. Realdania har ydet et beløb på 25 mio. kr. til udvikling af bymidten og det samme beløb har Kommunalbestyrelsen bevilget. Ballerup har en stor banegårdsplads, der er med til at give indtryk af, at der ikke er nogen by. Det er hensigten at skabe mere liv på banegårdspladsen. Derfor er der planer om at komprimere busholdepladserne og indrette en ny plads med cafémiljø og butikker. Ovenpå butikkerne, skal der opføres et seniorbofællesskab. Der er samtidig planer om at skabe et bedre forløb for fodgængere mellem stationen og Centrumgaden, således at de ca. 20.000 mennesker, der pendler til og fra Ballerup hver dag, bliver opmærksomme på butikkerne i Centrumgaden. Der er udskrevet en arkitektkonkurrence hvor 4 arkitektfirmaer deltager og de kommer med deres bud i starten af maj 2016 og den 17. juni er der prisoverrækkelse. Det forventes at pladsen er færdig i 2018. Inge gjorde opmærksom på, at det vil være en god idé at omlægge busruterne, så de ikke længere kører af Linde allé. Annegitte svarede, at dette forslag har været drøftet, men busserne skal bruge længere tid på at køre ad Bydammen og tiden er et vigtigt fokuspunkt for busdriften.

2. Orientering om nybyggeri og renovering Ballerup kommunes tværgående samarbejde

Hanne orienterede om arbejdsgangene for det tværgående samarbejde mellem centrene på rådhuset. Der er lavet en arbejdsgang til brug ved nybyggeri og renoveringer med Landsbyggefondsstøtte. Arbejdsgangen skal sikre samarbejdet med den tværgående analysegruppe, der beregner Ballerup Kommunes udgifter ved at opføre flere boliger. Endvidere samarbejdet om anvisningsaftaler for dels nye boliger, men også ved genhusning af beboere i forbindelse med store helhedsrenoveringer. Der er lavet en arbejdsgang der skal sikre samarbejde med de kolleger, der sørger for visitation af ældreboliger og hjælpemidler til ældre og svage borgere. Der er særligt behov for samarbejdet i forbindelse med renovering af badeværelser, hvor

der kan være ældre og svagelige beboere med hjælpemidler mm., der har behov for særlige foranstaltninger i forbindelse med renoveringen.

3. Orientering om ny procedure for tilskud til boligsociale projekter

Hanne orienterede om den nye procedure for tildeling af tilskud til boligsociale projekter. Der er tidligere givet faste årlige tilskud til Hede-/Magleparken, Grantoften, Vængerne og Eskebjerggård.

Tilskuddene er nu samlet i en pulje med 900.000 kr. pr. år og der er åbnet mulighed for at alle boligafdelinger kan søge om tilskud. Den nye procedure får virkning fra 2017 og der gives tilskud for en periode på 3 år ad gangen.

Ansøgningsfristen er i april og Økonomiudvalget behandler endelig fordeling af tilskud i juni, hvorefter der sendes besked til boligafdelingerne.

4. Gennemgang af styringsrapporter

Selskabet

Ledelse og beboerdemokrati

Udfordringer og initiativer

Det er et mål at få valgt afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Der er i øjeblikket ikke valgt afdelingsbestyrelser i afdeling Lindevang, der alene består af ungdomsboliger og afdeling Sønderhaven, der alene består af ældre- og plejeboliger.

Selskabet har afholdt seminar i efteråret 2015 om målsætninger m.v.

Udlejning og velfungerende boligafdelinger

Samarbejdet fungerer i det store og hele godt med Ballerup Kommune. Anvisningen af ungdomsboliger giver udfordringer i nogle boligafdelinger.

Der opstår jævnligt problemer med unge beboere, der flytter ind i ungdomsboligerne i en tidsbegrænset periode, på dispensation, det vil sige at de er på vej til at starte uddannelse.

Marianne opfordrede Ballerup Kommune til dels at give besked til enten afdelingen eller driftschefen om, at der flytter en ny beboer ind på dispensation.

Endvidere vil det være en god idé at undersøge om der har været problemer med beboeren i den tidsbegrænsede periode, inden perioden forlænges.

Byggeri og renoveringer

I renoveringssager er der fokus på at fremtidssikre afdelingerne driftsmæssigt og skabe attraktive boliger – også i fremtiden.

I nybyggerisager at fokusere på lavenergibyggeri i høj kvalitet

Ellebo

Der arbejdes med detailprojektering af helhedsplanen for renovering af afdelingen samt opførelse af nye boliger. Der holdes informationsmøder om projektet og genhusning af beboerne i løbet af maj måned.

Arbejderne forventes at starte i januar eller februar 2017.

Der er mange unge og elever fra handelsskolen, der benytter udearealerne samt kældrene til at varme op til fester fredag og lørdag. Kældrene er præget af hærværk.

Stationsgården

Af styringsrapporten fremgår det af vedligeholdelsestilstanden er mindre tilfredsstillende.

Der arbejdes med planer om renovering af klimaskærm samt VVS-installationer. El-installationer og kloak er også nedslidte.

Lundegården

Der er et stort behov for renovering af kloaker og rør under jorden, som ikke er taget med i seneste renovering.

Der er solgt et areal til en dagligvarebutik og provenuet fra saget brugt til at kickstarte renoveringen af kloaker og rør.

Der sættes penge af i langtidsbudgettet til løbende reparationer og renovering, men huslejeniveauet er i forvejen højt.

Mulighed for at søge LBF om huslejetilskud overvejes stadig.

Butikkerne inde i boligområdet har opsagt deres lejemål.

Egebjergvang

Ingen bemærkninger.

Lindevang

Afdelingen har væsentlige problemer. En tilstandsvurdering har påvist fugt- og trækproblemer samt betonerosion. Det har været nødvendigt at understøtte svalegangskonsoller pga. nedstyrtningsfare. En større renovering er påkrævet, men det er vanskeligt at tilvejebringe den fornødne økonomi.

Afdelingen er præget af en beboersammensætning med en relativ høj andel af udsatte unge.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen varetager afdelingsbestyrelsens interesser, hvilket ikke er optimalt, men det har ikke været muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse gennem mange år.

Køkkenerne er ikke tidssvarende og det vil være nødvendigt at renovere toiletter og baderum, indenfor en kortere årrække.

Skotteparken

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, der er dog behov for at revurdere afdelingens energiforsyning, som er baseret på forældet teknologi.

Vestforbrænding er på vej med varmforsyning til Egebjergområdet.

Tøndehvælv

Der er væsentlige problemer med råd og svamp i trækonstruktionen under facadepladen. De tyve år, som er maksimum for byggeskadefondsdækning er overskredet. Sagen er nu indsendt til Landsbyggefonden og afventer foreløbig behandling der. Derudover er der problemer med særligt de større vinduespartier.

Skaderne forventes besigtiget i løbet af 2016.

Egestrædet

Der er planer om renovering af afdelingens fælleshus.

Thermologica

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, dog er der konstateret fugt og svamp, som følge af en konstruktionsfejl, på flere badeværelser, som nu er renoveret.

Søfryd

Afdelingen er taget i brug i 2013, der er forhandlinger i gang med garantistiller om udbedring af mangler ved byggeriet.

Sønderhaven

Afdelingen der omfatter ældre- og plejeboliger har ingen afdelingsbestyrelse. Formanden for organisationsbestyrelsen følger de løbende koordineringsmøder med plejecentret.

5. Eventuelt

Intet.