



Dato: 31. januar 2019

Marianne Wittrup  
Finn Larsen  
John Petersen  
Inge Støvring  
Ballerup Ejendomsselskab

Tlf. dir.: 72 30 95 45  
E-mail: almeneboliger@balk.dk  
Kontakt: Hanne Nygård Jensen  
Sags id: 03.11.02-S55-13-18

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

## Referat

af dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune  
den 30. januar 2019

### **Affaldssortering v/Mette Louise Kjær-Andersen**

Der er sendt et brev om affaldssorteringen til boligorganisationen.  
Der er kontakt til driftschef John Petersen på Egebjerg med henblik på aftaler om at indføre affaldssortering i boligafdelingerne.  
Der er allerede lavet aftale med Ellebo, Stationsgården, Lindevang samt Lundegården og Søfryd på Søndergård, men endnu ikke med Plejecenter Sønderhaven.

Der bliver udleveret plastposer til biospand samt vejledning om sortering og tasker til at transportere de forskellige typer affald.

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at de har et seminar for deres afdelingsbestyrelser den 9. marts. Det vil være fint hvis en medarbejder fra Vestforbrænding kan deltage i mødet og informere medlemmerne af afdelingsbestyrelserne, således at de kan give informationen videre til beboerne. Det er vigtigt, at finde en god løsning, der kan bruges af beboerne. Ballerup Kommune meldte desværre afbud til seminaret.

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

### **Styringsrapporter**

#### ***Ballerup Ejendomsselskab***

#### ***Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen***

- Der er behov for tæt samarbejde og dialog om revideret projekt for Ellebo samt øvrige helhedsplaner på vej.

#### **Boligorganisationen har strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici**

- Byggesager som ikke har kunnet holde budgettet, har presset boligorganisationen, som ellers er i god drift.

#### ***Boligorganisationen har inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri***

- Boligorganisationen har igangsat/kørt to byggesager efter Nordic Built-konceptet.



### ***Boligorganisationen har inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift***

Indsatserne under overskriften "Pas på huslejen" fortsætter. Tiltagene har allerede haft en god effekt.

Boligorganisationen har, ifølge LBFs effektiviseringstal, realiseret en samlet besparelse på ca. 4,4 mio. kr. i 2017. Besparelsen overstiger det gennemsnitlige sparekrav på 8,21 % af de afgrænsede driftsudgifter svarer til 3,8 mio. kr.

Yderligere tiltag, der er i gang:

En ny indkøbsportal i KAB-fællesskabet, som boligorganisationen nu benytter.

Et nyt opgavestyringssystem på ejendomskontorerne for mere effektiv drift.

Systemet vil blive suppleret med en beboerapp i løbet af foråret 2019.

I forlængelse af indførelsen af værktøjerne har boligorganisationen sat en proces i gang for definering og præcisering af fremtidens service.

Ballerup Ejendomsselskab oplyste endvidere, at der arbejdes på en business-case om sammenlægning af ejendomskontorerne. Umiddelbart ser det ikke ud til at give en stor besparelse, men der kan være fordele ved at dele maskiner og have flere medarbejdere med forskellige kompetencer til rådighed.

Den kommende beboerapp kan bruges til at sende opgaver med billeder til ejendomskontoret. Ejendomsmedarbejderne kan acceptere og udføre opgaverne. Det kan frigøre tid til bedre service på andre områder.

### ***Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati?***

Boligorganisationens hjemmeside er i drift, men der er områder, der kan forbedres.

#### ***Status for tidligere drøftede forhold***

Mail om Energitjenesten og opfordring til at tage imod tilbuddet er udsendt til afdelingsbestyrelserne i selskabet.

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at flere afdelinger har taget imod tilbuddet fra Energitjenesten. Det har ikke givet flere forslag til forbedringer end man allerede havde fået i forbindelse med energimærkningerne. Formidlingen af forslagene har været god, men mange af forslagene vil medføre forhøjelse af huslejen.

#### ***Effektivitetstal***

Effektivitetstallene giver boligafdelingerne en rød, gul eller grøn markering. Det er svært at gennemskue afdelingernes markeringer. Ballerup Ejendomsselskab følger med i hvad der kan spares i de enkelte afdelinger.

#### ***Boligafdelingerne:***

##### ***Ellebo***

De årlige og opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

##### ***Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler***

Helhedsplan er under revision efter stop. Ministeriet er ansøgt om nedrivningstilladelse for to blokke efter fund af fejl i de oprindelige fundamenter. Skitsering af muligt nybyggeri pågår.

##### ***Stationsgården***

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

##### ***Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler***

Der arbejdes på en helhedsplan for renovering. Der mangler afklaring af om Lindevang, kan renoveres samtidig.



### **Lundegården**

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

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Det er tidligere oplyst, at der er et stort behov for renovering af kloakker og rør under jorden, som ikke er taget med i seneste renovering. Der sættes penge af i langtidsbudgettet til løbende reparationer og renovering. Provenuet på 5 mio. kr. fra salg af grund til Rema 1000, indgår i finansieringen.

Kloakkerne er blevet filmet, det har vist at de er slidte men ikke ujævne. Derfor kan de sandsynligvis strømpes. Der indhentes tilbud på arbejdet.

### **Egebjergvang**

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

### **Lindevang**

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

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Afdelingen har problemer med konstruktionen samt fugt. Der arbejdes på en helhedsplan. Såfremt boligerne renoveres, kan der anvendes op til 60 % af maksimumbeløbet for nybyggeri.

### **Skotteparken**

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

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Afdelingens varmforsyning er nedslidt og der er behov for udskiftning af varmepumper mm. Brugsvandsforsyningen har også problemer. Der er skiftet ventilationsanlæg.

Forskellige muligheder undersøges, f.eks. solceller. Afdelingen ønsker, om muligt, at fortsætte med bæredygtige løsninger, men er afhængig af fælles varmecentral med blandt andre Ballerup Kommune.

### **Tøndehvælv**

De årlige og opsparede henlæggelser er meget højere end benchmarktallet.

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Konstruktive problemer i facader og vinduespartier. Helhedsplan under udarbejdelse. Landsbyggefonden har spurgt efter supplerende materiale efter der blev afholdt besigtigelse i afdelingen.

### **Egestrædet**

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

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Taget på afdelingens fælleshus skal renoveres og afdelingens vinduespartier trænger også. Boligorganisationens byggeudvalg arbejder med projektet og forventer at forelægge et forslag på det kommende afdelingsmøde.

### **Thermologica**

De årlige og opsparede henlæggelser er meget højere end benchmarktallet.

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Afdelingen har behov for energiforbedringer, men økonomien er begrænset på grund af afdelingens størrelse.

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at der er behov for at vurdere om boligerne stadig kan kaldes allergivenlige.



### **Sønderhaven**

De årlige og opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Byggeskadefonden har gennemført 5 års eftersyn. Der er stadig forhandlinger om udbedring af mangler. Der udfordringer med rørføringer og der er lavet anmeldelse til Byggeskadefonden.

Ingen afdelingsbestyrelse. Organisationsformanden følger de løbende koordineringsmøder med plejecentret.

### **Søfryd**

De årlige og opsparede henlæggelser er højere end benchmarktallet.

#### *Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler*

Afregning af afsatte beløb i skema C. Det er aftalt, at anskaffelsessummen i skema C forhøjes med et ekstra beløb på op til 500.000 kr. til færdiggørelse af jordvarmeanlæg.

Det er tidligere oplyst, at fleste fejl og mangler ved 5 års eftersynet, er udbedret af garantistiller. Der mangler dog stadig afklaring på enkelte punkter.

### **Anvisning**

Anvisningen fungerer godt. Der er stadig udfordringer med genhusning af beboerne fra Ellebo.

Beboerne fra blok 1 og 2 genhuses nu. Derefter skal beboerne i blok 4 genhuses. Beboerne fra blok 3 kan snart flytte tilbage til de renoverede boliger.

Herefter kan anvisningen vende tilbage til den oprindelige procedure.

Der blev drøftet anvisning af ungdomsboliger i Lindevang.

Ballerup Ejendomsselskab oplever, at beboerne bor der i en kortere periode. Dog er der ingen problemer med de unge beboere.

Ballerup Kommune har ikke indtryk af, at beboerne bor der i kortere tid end andre ungdomsboliger, ligesom det ikke er svært at anvise ungdomsboligerne til studerende.

Ballerup Ejendomsselskab vil kigge nærmere på hvor lang tid de unge bor i ungdomsboligerne.

### **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 den søges i hele perioden.

Der kan evt. søges tilskud til "miljø-kadetter", der kan hjælpe med affaldssortering i boligafdelingerne.



### **Seniorbofællesskaber**

I de politiske aftaler for budget 2018 og 2019 er der reserveret penge til grundkapital til nye seniorbofællesskaber, da der er fokus på denne boligtype.

Seniorbofællesskaber kan derfor tænkes ind i nye boligprojekter.

### **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 kontant-hjælpsmodtagere med eller uden børn.

Der blev drøftet nye boliger i Ellebo og kommunens ønske om, at der indrettes små billige boliger på 1 til 3 værelser.

Der blev også drøftet huslejeniveau for de helt små boliger, som må have en husleje på 3.500 kr.

Der blev endvidere drøftet huslejeniveauer generelt, herunder den højest mulige husleje boliger i Ballerup, kan lejes ud til.

#### *Ellebo*

Der blev drøftet nye boliger i Ellebo, der er behov for at drøfte boligstørrelser og typer samt behovet for disse.

Kommunen ønsker, at der er et bredt udvalg af forskellige boligtyper, som kan give en balanceret beboersammensætning – det vil sige billige boliger fra 1-3 værelser, ungdomsboliger, seniorbofællesskab, ældreboliger samt almindelige familieboliger på 2 til 4 værelser.

Det blev aftalt, at der arbejdes videre med boligtyper og der i den forbindelse afholdes et møde, i nær fremtid.

Der arbejdes på en lokalplan, der forventes at foreligge i efteråret 2019.