



Steffen Morild
Solvejg von Barm
Mette Thiberg
Thomas Blaabjerg Lund
Jannik Egelund
Jens Wenzel Andreasen
Ulrik Falk-Sørensen
Boligforeningen 3B

Dato: 23. april 2016

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byogerhverv@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsid: 03.02.00-A26-1-16

Annegitte Hjort, punkt 1 og 8
Anette Lindegaard Christensen, punkt 1 og 8
Martin Lose, punkt 1 og 8
Hanne Nygård Jensen
Lis Frank
Center for By, Erhverv og Miljø

Referat

Af dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune den 20. april 2016

1. Årets tema: Udvikling i bymidterne Ballerup Bymidte v/Annegitte Hjort

Annegitte 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.

Måløv Bymidte v/Anette Lindegaard Christensen

Der er igangsat en proces for udvikling af Måløv Bymidte. Der er afholdt to offentlige møder samt workshops.

Der er behov for at afdækket mulighederne for fortætning og omdannelse af utidsvarende arealer i bymidten.

Udviklingen skal ske med udgangspunkt i en samlet plan, som skal tilvejebringes i tæt dialog med lokale interessenter i Måløv. Udviklingsplanen skal være et samarbejdsdokument som skal anvendes af byens interessenter, kommunalpolitikere og administrationen.

Planen skal både være langsigtet og visionær samt kortsigtet og handlingsorienteret.

Der bliver afholdt en projektkonkurrence i maj-juni 2016. Vinderen offentliggøres i september 2016.



Der er nedsat en følgegruppe med lokale interessenter.

Mette spurgte om der var tænkt på nye boliger og erhverv i bymidten.

Anette svarede at det ikke er en forudsætning. Der er en udfordring med støj fra Frederikssundsvej.

Jens nævnte Kommunalbestyrelsens beslutning om at opføre fire seniorbofællesskaber som almene boliger og andelsboliger. Der har ikke været interesse for det seniorbofællesskab, der var planlagt opført som andelsboliger på Korsvejgård.

Skovlunde bymidte v/Martin Lose

Martin orienterede om planerne for Skovlunde, som bl.a. omfatter indsnævring af Ballerup Boulevard. Indsnævringen skal være med til at sikre en bedre sammenhæng i bymidten, der opleves som usammenhængende.

Indsnævringen af Ballerup Boulevard åbner mulighed for at opføre flere boliger, da indsnævringen vil nedsætte støjen fra bilerne, der ikke længere kan køre så hurtigt. Der er planer om 120 nye boliger, men det er endnu ikke afgjort om der bliver tale om almene eller private boliger. Dette afklares i forbindelse med forhandlingerne om budget 2017, hvor der bl.a. skal drøftes budget til kommunalt grundkapitallån. Skovlunde Centret, der er slidt og med få butikker er til salg, og Ballerup Kommune håber på et snarligt salg til en investor, der vil gøre en indsats for centret. Jens gjorde opmærksom på, at UCC, der ligger syd for Ballerup Boulevard er til salg.

Martin er opmærksom på det. Det areal UCC ligger på er ikke umiddelbart med i planerne for bymidten, men det kan blive aktuelt at inddrage arealet i en fremtidig planlægning.

2. Udlejning via intern oprykningsret

Punktet tages op i møde om ny anvisnings- og udlejningsaftale med Beskæftigelse og Borgerservice.

3. Håndtering af beboerdemokratiet

Jannik orienterede om den nye bestyrelsesuddannelse. Det er en et-årig uddannelse, der løber over 10 undervisningsgange. Deltagerne skal sideløbende arbejde med et projekt, de selv vælger.

Uddannelsen handler bl.a. om bestyrelsens rolle, forankring af initiativer, rekruttering af frivillige, konflikthåndtering mm.

Jannik orienterede også om, at 3B har nogle overvejelser om hvordan der kan sikres bedre indflytning til de nye afdelinger. Det kan eksempelvis være at lave nogle arrangementer, så de nye beboere får et kendskab til hinanden. Det har der været gode erfaringer med i nogle AlmenBolig+ projekter.

Steffen orienterede om, at seniorbofællesskaberne holder møder både internt i deres afdelinger, men også et fælles møde én gang årligt, hvor også repræsentanter for Ballerup Kommune deltager.

4. Boligforeningen 3Bs nye strategi "Sammen mod 2020"

3B præsenterede udkastet til 3B's nye strategi – "3B – sammen mod 2020". Strategien er endnu ikke godkendt.

Strategiens vision er, at vi sammen skaber levende og mangfoldige fællesskaber. Formålet er "vi må handle for at få indflydelse på vores fælles fremtid".

Der er målsætninger om "attraktivt og aktivt beboerdemokrati", "synlige og åbne fællesskaber", "gode muligheder for livsudfoldelse" og "organisation med fokus på det økonomiske, sociale og miljømæssige".



Værdierne er:
Nærværende
Nyskabende
Ordentlige

Steffen oplyste, at man gerne vil være med til at løfte de udfordringer, der kan være i de almene boligafdelinger.

Man vil gerne sikre en bred beboersammensætning med levende og mangfoldige fællesskaber, hvor beboerne er i centrum.

Man vil gerne være med til udvikle boligområderne, et eksempel kunne være at der kan laves aktiviteter i fælleshusene, hvor der også kan deltagere beboere fra nabo-områder.

5. Afklaring på ejerskab/kompensation for lokalt kraftvarmeværk ved Måløvpark

Jens orienterede om at der har været afholdt møde mellem repræsentanter for Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune om den fremtidige benyttelse af bygningen, der forventes at være tom fra 2019.

Jens gjorde opmærksom på, at man gerne vil i dialog med Ballerup Kommune om den fremtidige og fælles brug.

Jens forestiller sig at bygningen kan bruges til kreative formål, f.eks. øverum for lokale musikere.

Hanne giver besked til Ejendomme på rådhuset, med henblik på dialog.

6. Orientering om nybyggeri og renovering Ballerup Kommunes tværgående samarbejde om sagerne

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 svagelige 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.

Solvejg orienterede om at Herlev Kommune har etableret et lignende samarbejde med deres afdeling for Visitation og Hjælpemidler. Hvis der er brug for inspiration, kan der tages kontakt til Herlev Kommune.

7. 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, Grantofte, 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.

Jens orienterede om at der kan komme en ansøgning fra Østerhøj.

8. Gennemgang af styringsrapporter



Selskabet

Økonomi/drift

Væsentligste udfordringer

En del afdelinger har presset økonomi,
Mange afdelinger står foran store renoveringer,
Derfor øget vigtighed af, at indsatserne løbende koordineres og prioriteres.

Væsentligste initiativer

Projekt for økonomiske handleplaner for udvalgte afdelinger – foreløbig 5 afdelinger – fokusafdelinger,
Intention at alle afdelinger skal have økonomiske handleplaner,
Fokus på at optimere processerne i forbindelse med økonomiske handleplaner og støtte til helhedsplaner,
Som følge heraf revideret udvalgsstruktur – nyt risikoudvalg,
Boligforeningen er gået ind i et partnerskab med KAB, med henblik på at finde fælles løsninger til nybyggeri, digitalisering af administrationssystemer samt byudvikling mm.

Ledelse og beboerdemokrati

Væsentligste udfordringer

Stor interesse for beboerdemokratiet på organisationsniveau,
Blandet interesse for beboerdemokratiet på afdelingsniveau, særligt i de store afdelinger,
Unge og beboere med anden etnisk oprindelse er sjældent repræsenteret i afdelingsbestyrelsen.

Væsentligste initiativer

Bestyrelsen har gennemført udviklingsprogram,
Medio 2015 konstitueret sig med ny udvalgsstruktur,
Målet er en mere optimeret løsning af 3Bs opgaver, ud af et bedre samarbejde og fundament for såvel politik som administrative beslutninger,
I 2015 er der sat en strategiproces i gang.

Byggeri og renoveringer

Væsentligste udfordringer

Grundlæggende udfordring er, at behovet for renoveringer i de kommende år langt overstiger de økonomiske muligheder,
Det indebærer at boligafdelingerne over en årrække enten vil være utidssvarende eller meget dyre at bo i, dette kan medføre at renoveringer deles op i mindre etaper og gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden,
Nybyggeri er udfordret, da det er vanskeligt at finde egnede grunde til en fornuftig pris.

Væsentligste initiativer

Professionalisering af arbejdsgange, ensartede strukturer og indsats for kommunikation i byggesager,
Styrkelse af overgang fra byggeri til drift,
Strategi for fremadrettede renoveringsprojekter og helhedsplaner i lyset af de forringede finansieringsmuligheder,
Intensivering af nybyggeriaktiviteter i samarbejde med kommuner og andre interessenter (boligorganisationer).

Måløv Park

Planer om renovering af tag, formentlig med solceller på taget,
Byggeregnskab for nye belægnings er afsluttet, men er muligvis ikke fremsendt til kommunen, 3B undersøger dette.



Østerhøj

Køkkener er ikke tidssvarende – der er åbnet mulighed for individuel udskiftning
Toiletter og bad er ikke tidssvarende – der er planer om mulighed for individuel udskiftning.

Grønhøj

Byggeskadesag på tagkassette/ventilationshætter afventer afklaring.

Jægerbo

Ingen bemærkninger.

Solsikken

Ingen bemærkninger.

Valmuen

Ingen bemærkninger.

Kløvermarken

Byggeskadesag om tage afventer afklaring.

Østerhøj Nord – Midgård

Boligerne er taget i brug i starten af 2016.
Byggeregnskab forventes at være klar i efterår 2016.

9. Byudvikling generelt og boliger til flygtning

Mette orienterede om Boligforeningen 3Bs forskellige boligkoncepter.

-AlmenBolig+ - der er tæt-lave rækkehuse på 2-5 rum og 65-115 m². Opføres som boksbyggeri og som en del af et større udbud og kan derfor opføres 10 % billigere end maksimumbeløbet. Det er tanken at beboerne selv skal rydde sne og passe udearealer mm. for at driften af afdelingen, kan blive billigere.

Midgård er opført efter denne skabelon, men har almindelig drift.

-Generationernes byhus – et hus i 4-6 etager med blandede boligtyper til både unge, familier og seniorer. Boligerne kan rumme 2-5 rum på 50-115 m² samt ungdomsboliger med 1 rum på 30 m² og f.eks. boliger til flygtningen på 50 m².

-Robuste Skæve Boliger – små boliger med to rum på 35 m². Opføres som tæt-lave fritliggende huse i få slidstærke materialer. Husleje på 3.300 kr. pr. måned.

-Robuste Små Boliger – små boliger med to rum og hems på 55 m². Opføres som tæt-lave rækkehuse med lille have. Vil være ideelle til mange typer beboere, f.eks. flygtninge, seniorer, par, enlige med eller uden børn og udslusningsboliger til psykisk syge. Husleje på 5.000-5.500 kr. pr. måned.

Det blev understreget, at 3B gerne vil bidrage til den fremtidige boligudvikling/udbygning i Ballerup. Gerne med boligkoncepter, som kan imødekomme kommunens ønsker om at tiltrække borgere i job m.v. I den forbindelse mener 3B, at det er vigtigt ikke at se på ejerformer, men på boligtyper. Almene rækkehuse har vist sig at være meget attraktive for ressourcestærke borgere.

10. Eventuelt

Huslejen i seniorbofællesskaberne. Ulrik orienterede om at huslejen i seniorbofællesskaberne er blevet ret høj. Det giver særligt udfordringer for beboere, der bliver alene, når deres ægtefælle falder bort.

Beboerne i seniorbofællesskaberne er blevet anvist til boligen af Ballerup Kommune. Der er udfordringer i forhold til at få boligstøtten beregnet ud fra denne forudsætning, hos Udbetaling Danmark.



Jens orienterede om at 3B's kundeafdeling vil udarbejde en vejledning til beboerne om fremgangsmåden for at få genbehandlet ansøgninger om boligydelse. Ulrik gjorde opmærksom på, at hvis boligstøtten blev beregnet med udgangspunkt i at boligen er anvist af Ballerup Kommune, ville mange af de enlige beboeres problemer, blive løst.

Boliger til flygtninge i Måløv Park. Jens orienterede om muligheden for at indrette boliger til flygtninge i nedlagt institution i Måløv Park.