



Christian Høgsbro, Boligforeningen AAB  
Gorm Evers, Boligforeningen AAB  
Henrik Schultz, Boligforeningen AAB

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

Martin Lose, Ballerup Kommune, pkt. 1  
Hanne Nygård Jensen, Ballerup Kommune  
Lis Frank, Ballerup Kommune

Dato: 26. april 2016

Tlf. dir.: 4477 2314  
E-mail: [almeneboliger@balk.dk](mailto:almeneboliger@balk.dk)  
Kontakt: Lis Benneboe Frank

Sagsid: 03.02.00-A26-1-16

## Referat

### Af dialogmøde mellem Boligforeningen AAB og Ballerup Kommune den 6. juni 2016

#### 1. Årets tema: Udvikling af bymidterne

##### **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 grundkapitalån.

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.

#### 2. Orientering om nybyggeri og reovering

##### **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 reoveringer 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 helhedsreoveringer.

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 reovering af badeværelser, hvor der kan være ældre og svagelige beboere med hjæl-

pemidler 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, 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.

AAB er meget tilfreds med samarbejdet i partnerskabet mellem politi, kommune og boligorganisation om problemerne med bl.a. salg af hash, men understreger, at det er vigtigt at det bliver underbygget med en boligsocial indsats.

### **4. Gennemgang af styringsrapporter**

*Selskabet*

*Samlet set tilfredsstillende i høj grad i 2015*

#### **Økonomi og drift**

*Udfordringer og initiativer*

Der arbejdes fortsat med temaet "Fremtidssikring af AAB" for både ejendomme og forvaltningskoncept. Herunder følgende områder:

- politik for fremtidssikring (mini- og helhedsplaner – eventuelt i afd. 46 – økonomisk støtte til renovering)
- tilstandsregistrering og tryghedsgennemgang af AABs ejendomme
- mål for god og mere effektiv drift
- almment socialt ansvar – model for lærepladser i forbindelse med byggeri
- udbud af bankforretning og formueforvaltning samt forsikringspolitik

#### **Ledelse og beboerdemokrati**

At sikre den fremtidige rekruttering til beboerdemokratiet.

*Initiativer:*

Der er igangsat en bred dialog i repræsentantskab og afdelinger, om hvordan der engageres nye medlemmer af beboerdemokratiet.

Der er etableret en kursusrække for afdelingsbestyrelserne, der vil give dem et bestyrelseskørekort. En stor del af AABs afdelinger løser selv decentrale administrative opgaver.

Forvaltningsrevisionen indeholder mål for beboernes deltagelse ved afdelingsmøder. Målene er endnu ikke nået, men der arbejdes på at øge interessen for deltagelse i beboerdemokratiet.

Alle afdelinger i Ballerup har velfungerende afdelingsbestyrelser.

## **Byggeri og renoveringer**

### *Væsentligste udfordringer:*

Der ønskes kortere periode mellem indgåelse af betinget købsaftale og kommunal godkendelse.

### *Initiativer:*

- opmænding af byggeafdeling med henblik på flere nybyggerier og renoveringer,
  - strategiske samarbejder med eksterne parter om udvikling af nye byggekoncepter,
  - nye rammeaftaler om totalrådgivning, der har reduceret udbudsperioden og optimeret priserne,
  - ny model for køkkenmoderniseringer – udbud mod køkkenleverandører
- Alle boligafdelingerne i Ballerup har gode henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse samt rimelige huslejer.

## **Afdeling 42, Lilletoften – 336 boliger - 1955**

Tilstandsregistrering i 2013. Afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk stand med mindre fejl og mangler.

Toiletter og bad er ikke tidssvarende, modernisering kan påregnes indenfor den nærmeste årrække.

Der er udført arbejde med nye fuger i murværk og ny asfalt.

## **Afdeling 45, Lilletoften – 300 boliger – 1965**

Afdelingens facader, som blev renoveret med MGO-plader i 2011, er behæftet med skader. Skaderne er meddelt til såvel Ballerup Kommune som Landsbyggefonden. Der er udtaget syn og skønsforretning og berammet møde i Voldgiftsnævnet.

## **Afdeling 46, Baltorpvej – 527 boliger - 1964**

Afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler. Der er overvejelser om at udarbejde en minihelhedsplan for afdelingen.

Af styringsrapporten fremgår det, at der er mange små lejligheder, derfor er der overvejelser om sammenlægning af lejligheder så der bliver flere større lejligheder med fire rum eller større. Der er også overvejelser om at gøre lejlighederne mere tilgængelige.

Hanne oplyste, at Ballerup Kommune gerne vil i dialog om eventuel sammenlægning af lejligheder, men gjorde også opmærksom på, at der fremover vil være behov for små lejligheder til en rimelig husleje, til flygtninge og borgere der modtager kontanthjælp, bl.a. set i lyset af at der indføres et loft over kontanthjælpen i efteråret 2016.

Det fremgår også af rapporten at der mangler plads til beboeraktiviteter.

Ellegårdens varmecentral, der ligger på afdelingens område er ved at blive nedlagt og rives formentlig ned. VEKS overtager varmforsyningen til afdelingen.

Der er udført følgende arbejder; LAR (lokal afledning af regnvand), renovering af kloak samt nyt vaskeri.

**Afdeling 47, Lundebjerggårdsvej – 300 boliger - 1964**

Tilstandsregistrering i 2012. Afdelingen fremstår overordnet i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler.

Der er foretaget udskiftning af tag.

Børneinstitutionen i afdelingen forventes opsagt og fraflyttet i efteråret 2017.

**Afdeling 54, Hedeparken – 944 boliger - 1967**

Afdelingen har endnu ikke fået lavet tilstandsregistrering, men den administrative afdelingsbestyrelse har fokus på og ønsker at gennemføre fremtidssikring af afdelingen inden for rammerne af den vedtagne politik for fremtidssikring.

Der er foretaget udskiftning af hvidevarer og tag samt opsætning af solceller.

Der er planer om renovering af flisebelægninger, udearealer og kloak.

AAB nævnte at det ville være hensigtsmæssigt, at der samtidig med arbejdet med flisebelægninger mm. blev skabt nemmere og mere direkte adgang til Sydbuen samt flytning af busstoppestedet.

**Afdeling 96, Baltorpvej – 60 boliger - 2012**

Ingen bemærkninger

**Afdeling 101, Kornvænget – 304 boliger - 1951**

Af styringsrapporten fremgår det af køkkener og udearealer ikke er tidssvarende.

**Afdeling 102, Lundebjerggårdsvej – 84 boliger - 1964**

Tilstandsregistrering i 2014. Afdelingen fremstår overordnet i god vedligeholdelsesmæssig stand med enkelte fejl og mangler.

**Afdeling 106, Blokhaven – 169 boliger - 1957**

Ingen bemærkninger.

**Afdeling 107, Grønnehaven – 401 boliger - 1963**

Den tidligere børneinstitution ombygges til tre boliger samt et nyt personale rum til ejendomsdriften.

**Afdeling 108, Baltorpvej – 123 boliger - 1964**

Ingen bemærkninger.

**Samdrift mellem afdelinger**

Der arbejdes på at etablere samdrift mellem afdelingerne 96 og 108 på Bal-  
torpvej samt afdelingerne 106, 107 og 108 i Skovlunde. Samdriften skal gøre  
ejendomsdriften mere effektiv.

## **5. Nybyggeri i Skovlunde**

Steen og Martin deltog i dette punkt, da AAB har ønsker om nybyggerier i  
Skovlunde.

Christian oplyste, at afdeling 47 har et ønske om at bygge ca. 40 rækkehu-  
se, gerne større familieboliger, på det areal, der i dag huser en børneinstitu-  
tion. Det er planen at Ballerup Kommune opsiger lejemålet og flytter ud af  
institutionen i efteråret 2017, da der bygges et helt nyt børnehus på den  
modsatte side af Lundebjerggårdsvej. Byggeriet må meget gerne starte  
umiddelbart efter institutionen er fraflyttet.

AAB tilkendegav, at det er vigtigt, at Ballerup Kommune allerede nu giver  
meddelelse om grundkapital/skema A tilsagn til ca. 40 familieboliger i 2017  
på det areal, hvor daginstitutionen ligger i dag. Det har i den løbende dialog  
mellem kommunen og AAB være lagt op til, at daginstitutionen skal rives  
ned og bygges nyt umiddelbart efter, at kommunen har flyttet børnene over  
i egen institution.

Afdeling 45 har ligeledes ønske om at bygge ca. 40 boliger, også gerne  
større familieboliger, på det areal ud mod Malmparken, der i dag huser en  
fracflyttet børneinstitution.

AAB henviste til allerede førte drøftelse, ligesom for afd. 47, at sigtet er  
skema A tilsagn i 2017.

Steen undersøger om der er kommunal økonomi til grundkapitallån.

AAB gjorde opmærksom på, at det for begge nybyggerier vil gælde, at  
grundkapitalen først vil blive trukket i LBF i 2018, idet der ikke skal betales  
for køb af jord. AAB kan således tidligst hjemtage den kommunale grundka-  
pital efter at byggeriet er gået i gang, og der er afholdt udgifter svarende til  
den bevilgede grundkapital.

Det blev oplyst, at kommunen tidligere havde fremrykket bevilling af  
grundkapital/tilsagn til skema A. Og det blev aftalt, at kommunen vender  
tilbage herom.

## **6. Eventuelt**

*Anvisning af boliger.* AAB er meget tilfreds med samarbejdet med Boligkon-  
toret i Ballerup Kommune. Boligkontoret er med til at opfylde AABs mål om  
hurtig anvisning og fremsendelse af lejekontrakter til nye beboere.

*Trafik igennem Magleparken.* AAB gjorde opmærksom på, at der der ofte  
kører biler i høj hastighed igennem Magleparken.

Martin oplyste, at der er etableret bump og der vil blive lavet en ny trafik-  
tælling efter ændringen af vejen.