



Jonas M. Cohen  
Anders Rosendal  
Stine Hessellund Hassing  
Henrik Thorenfeldt  
Ulrik Falk-Sørensen  
Boligforeningen 3B

Torben Bille  
Mette Louise Kjær-Andersen  
Malene Aagaard Kristensen  
Hanne Nygård Jensen  
Center for By, Erhverv og Miljø

**BY, ERHVERV OG MILJØ**  
**Almene Boliger**

Dato: 13. marts 2019

Tlf. dir.: 72 30 95 45  
E-mail: almeneboliger@balk.dk  
Kontakt: Hanne Nygård Jensen  
Sags id: 03.11.02-S55-8-18

# Referat

## af dialogmøde med Boligforeningen 3B den 12. marts 2019

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

Det blev oplyst, at der er indført affaldssortering i villaer og rækkehuse. I 2019 er det etageboligernes tur. Vestforbrænding vil kontakte boligområderne, når de er klar til at indføre affaldssortering i etageboligerne.

Ballerup Kommune orienterede om at der bliver udleveret plastposer til biospande og en taske 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.

Såfremt boligområderne har brug for information, kommer medarbejderne fra Ballerup Kommune og Vestforbrænding gerne og fortæller om den nye ordning.

Der blev spurgt om følgende:

- Hvem udleverer poser til biospandene?

Svar: Det gør ejendomsfunktionærerne. Der kan bestilles mange poser, så der er et lager at tage fra.

3B gjorde opmærksom på, at udlevering af poser bliver en ekstra opgave på ejendomskontoret, derfor vil det være en god idé at åbne mulighed for at beboerne selv kan bestille poserne.

- kan der bestilles ekstra tømninger af f.eks. pap og plast?

Svar: Vestforbrænding sørger for beregning af hvor ofte, der skal tømmes.

- Er der fastsat et måltal for hvornår sorteringen er helt implementeret?

Svar: Der vil være en indkøringsperiode og det forventes, at en meget stor andel af borgere sorterer deres affald med udgangen af 2020. Dog forventes det at etageboligerne har brug for en ekstra indsats, da man ikke har den samme plads til sortering som villaer og rækkehuse.



- Kan der opnås en reduktion i afgiften, såfremt der etableres nedgravede affaldssystemer?

Svar: Der er ikke taget stilling til om afgiften kan reduceres. Såfremt der etableres nedgravede affaldssystemer, skal boligområdet selv betale anlægsudgiften.

- Er der fastlagt en proces med at fjerne affaldsbeholdere ved husene i Måløv Park?

Svar: Det er Vestforbrænding, der styrer denne proces.

Det blev aftalt, at Vestforbrænding sørger for at kontakte driftsinspektøren i Måløv Park med henblik på nærmere aftale om affaldssortering.

## **2. Gennemgang af styringsrapporter**

### ***Boligforeningen 3B:***

#### ***Strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici:***

-Fortsat fokus på tilrettelæggelse af drift, digitalisering, stærk administration, styring af byggesager og udvikling af beboerdemokrati samt lovpakke om parallelsamfund.

-Fremtidens Drift. 1. januar 2018 ny struktur med ni driftsområder. Der arbejdes med afklaring af kompetencer og udvikling af medarbejdere.

-Administrationsaftale med KAB. Aftalen skal styrke grundlaget for effektivisering og digitalisering af administrationen og driften i de kommende år. Ud over en effektiv administration lægger 3B vægt på at have en stærk administration, der kan medvirke til at udvikle den almene sektor – særligt i lyset af det pres, der er på sektoren.

-Der arbejdes på at styrke processerne omkring 3Bs byggesager, herunder økonomistyringen (ny budgetstyringsmodel), beboerhåndtering (Rejseholdet) og kvalitet (3Bs byggeprogram). Som en del af fællesskabet med KAB vil 3B indgå i det kommende partnerskab med et rådgiver- og entreprenørteam.

-Der er implementeret opgavegrupper som en del af en ny beboerdemokratisk styringsmodel. Professionalisering af organisationsbestyrelsens arbejde og indførelse af 3B-kontaktpersoner i forhold til afdelingerne. Der er udviklet en højt profileret og meget populær uddannelse for afdelingsbestyrelser.

-Lovpakke om parallelsamfund. 3B har afdelinger i to "ghetto-områder" og mener, at det er vigtigt, at boligorganisation og kommune handler hurtigt og rettidigt for at forhindre flere ghettoområder. 3B ser på udlejningsreglerne for de to områder og drøfter konsekvenserne af lovpakken med beboerdemokratiet i hele 3B.

-Fortsat fokus på udviklingen i dispositionsfond og arbejdskapital, der har været positiv. Der er stadig fokus på fondens udvikling. Salget af 3Bs kontor på Havneholmen givet fonden et overskud.

#### ***Særlige indsatser vedr. omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri***

-De første Robuste Skæve Boliger og Robuste Små Boliger nærmer sig opførelse.

-3Bs nye budgetstyringsmodel giver større budgetsikkerhed i byggesager og rettidig afslutning af byggeregnskaber.



-3Bs rejsehold medvirker til bedre beboerhåndtering i store komplekse renoverings-sager og skaber større tilfredshed blandt beboerne.

**Særlige indsatser om effektivisering af administration og drift:**

-3B har implementeret ny driftsstruktur og indgået administrationsaftale med KAB. Begge indsatser forventes at bidrage til effektivisering.

-3B monitorerer udgiftsudviklingen i afdelingerne på et overordnet niveau og har fastsat et samlet mål om at fastholde de styrbare udgifter på 2017-niveau i 2020. Denne målsætning er med til at opfylde målsætningen om effektivisering mellem staten, BL og KL.

-3B er ved at udvikle en model for afdelingernes udgiftsniveau. Modellen vil danne grundlag for dialog om budget 2020 med afdelingsbestyrelserne.

**Særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati:**

-3B har etableret en større og ambitiøs bestyrelsesuddannelse for afdelingsbestyrelser.

-3B har udviklet et nyt koncept for inddragelse af beboere i form af opgavegrupper, f.eks. en opgavegruppe med fokus på afdelingsbestyrelsens rolle i en organisation, der bliver administreret af KAB.

-3B har udviklet nye rammer for organisationsbestyrelsen.

-3B har omsat 3Bs strategibillede til en række konkrete målsætninger og indsatser, herunder opfølgning og ledelsesinformation.

**Effektivitetstal:**

Alle afdelinger er gule.

**Måløv Park**

Afdelingen har lave opsamlede henlæggelser i forhold til benchmark tal og en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

**Østerhøj**

Afdelingen har lave opsamlede henlæggelser i forhold til benchmark tal og en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

**Grønhøj**

Afdelingen har lave henlæggelser – både den årlige og den opsamlede i forhold til benchmark tal, dog skal det bemærkes, at afdelingen har 13 almene boliger og 33 medejerboliger. Dette kan have indflydelse på henlæggelsesniveauet, da beboerne i medejerboligerne, afholder alle udgifter til den indvendige vedligeholdelse.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der har været udfordringer med at leje medejerboligerne ud, hvilket kan skyldes medejerrindskud/tilvalg.

Der blev drøftet status på byggeskadesag for tagkassetter og ventilationshætter.

**Jægerbo**

Afdelingen har lave årlige og opsamlede henlæggelser i forhold til benchmark tal og en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der blev drøftet carporte og brugsret som opfølgning på en tidligere sag, der har været til behandling i Beboerklagenævnet. 3B oplyste, at spørgsmålene om brugsretten er afklaret.



### **Solsikken**

Afdelingen har lave årlige henlæggelser i forhold til benchmark tal og en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Det blev oplyst, at henlæggelserne er hævet fra 100.000 kr. i 2016 til 150.000 kr. i 2018, og 170.000 kr. i 2020.

### **Valmuen**

Afdelingen har lave årlige og opsamlede henlæggelser i forhold til benchmark tal og en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

### **Kløvermarken**

Afdelingen har lave årlige henlæggelser i forhold til benchmark tal, dog skal det bemærkes, at afdelingen har 5 almene boliger og 14 medejerboliger. Dette kan have indflydelse på henlæggelsesniveauet da beboerne i medejerboligerne, afholder alle udgifter til den indvendige vedligeholdelse.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Det blev oplyst, at henlæggelserne er hævet fra 100.000 kr. i 2016 til 120.000 kr. i 2018, og 160.000 kr. i 2021.

Der blev drøftet henlæggelser. Det almene boligtilsyn lægger vægt på at der bliver henlagt penge til vedligeholdelse, således at der kan sikres et stabilt huslejeniveau uden for mange forhøjelser til vedligeholdelsesarbejder. Det anbefales at henlæggelserne forøges, således at de mindst er på niveau med benchmarktallene.

Formålet med henlæggelserne er, at der løbende betales for den naturlige slitage der sker på de enkelte bygninger. Det bør sikres at der er midler til den fortsatte vedligeholdelse uden at der skal gennemføres store huslejeforhøjelser, når arbejderne skal gennemføres.

3Bs organisationsbestyrelse har drøftet henlæggelser og har et stort fokus på at der spares op.

I Måløv Park er huslejen forhøjet med 5 % i 2017, 2018 og 2019 med henblik på at styrke henlæggelserne.

3B oplyste endvidere, at der arbejdes hen i mod, at de opsavede henlæggelser efter 10 år vil svare til 2½ års henlæggelse.

### **Midgård**

- Ingen bemærkninger

### **3. Anvisning**

Der var enighed om at anvisningen af boliger forløber fint. Der er et godt samarbejde mellem 3Bs anvisning og Ballerup Kommune.

Der er generelt lav fraflytning og stor efterspørgsel efter boliger i alle boligområderne.

### **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 er 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.

Der har været forsøg på at starte et boligsocialt projekt i Måløv Park, men projektet er lukket, da der ikke har været opbakning fra beboerne.



Der blev spurgt om der er mulighed for at boligafdelingernes egenfinansiering kan være i form af mandetimer samt om der er mulighed for at søge anden finansiering fra fonde, samtidig med det kommunale tilskud.

Der er intet i vejen for, at egenfinansieringen er mandetimer til aflønning af bolig-sociale medarbejdere, og der vil også være mulighed for at søge penge fra andre fonde, samtidig med det kommunale tilskud.

### **5. Seniorbofællesskaber**

Ballerup Kommune har et ønske om at der opføres flere seniorbofællesskaber. Det fremgår bl.a. af den politiske aftale om budget 2019.

3B er interesseret i at opføre seniorbofællesskaber og har erfaringer fra de fire seniorbofællesskaber, boligorganisationen allerede har i Ballerup. Seniorbofællesskaberne fungerer som en AlmenBolig+-afdeling, beboerne selv for-søger at løse opgaver inden de kontakter ejendomsinspektøren.

### **6. Energimærkning**

Måløv Park og Kløvermarken har haft besøg af Energitjenesten, der har lavet rap-porter om indsatser, der kan spare på energiforbruget.

Ballerup Kommunes energirådgiver vil gerne følge op på Energitjenestens besøg.

3B oplyste, at besøgene har været udmærkede. I Kløvermarken var der nogle få forslag bl.a. med ny LED-belysning. Forslagene er gennemført.

Der har været planer om solceller på carportene i Kløvermarken og på tagene i Måløv Park, men planerne er droppet da overskudsstrømmen skal sælges til DONG.

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

3B oplyste, at De Skæve boliger er små og i et plan, de kræver derfor et større areal og der kan være udfordringer med at finde arealer, der er store nok.

3B vil gerne komme med et koncept med små fleksible boliger, der kan ændres hvis udviklingen viser behov for det.

### **8. Fremtidens drift i 3B og**

### **9. Effektivisering**

3B har indført en ny struktur med ni driftsområder, der satses fremover på sam-drift. Der er fokus på mere nærværende ledelse, derfor har ledelseskonsulenterne tæt kontakt til ejendomsinspektørerne.

Der er vigtigt, at beboerne får en god service og ejendommene vedligeholdes for-svarligt. Det skal sikres, at medarbejderne har de rette kompetencer og uddannel-ser.

Der er planer om en beboer-app efter KABs koncept og elektronisk håndtering af opgaver. Herudover er der planer om at have fælles maskinpark, bruge robotter. Endvidere er der forventning om en betydelig besparelse ved at tilslutte sig KABs indkøbsportal.

De nye løsninger gennemføres i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne. Organisationsbestyrelsen har et driftsudvalg der sikrer at effektivitetsmålene bliver indfriet.



### **10. Nye boliger og byudvikling**

3B er interesseret i at opføre nye boliger, gerne i Jonstruplejrens område. 3B er fortalende for en blandet by og bidrager gerne med sin ekspertise i byudvikling.

Ballerup Kommune satser i større grad på private boliger og i mindre grad på almene boliger, da der allerede er en stor andel af almene boliger i kommunen. Dog kan det stadig blive aktuelt med almene boliger i nye boligområder, da Ballerup Kommune også har fokus på at boligområderne har blandede boligformer.

### **11. Måløv Park status og proces for udvikling af institutionsområde**

3B spurgte til hvad der skal ske med Byggeren. Lejekontrakten for området udløber med udgangen af 2019. 3B har lejet daginstitutionslokalerne ud i to år. Beboerne i Måløv Park værner om området ved Måløv Park, bl.a. "prærien" og "de økologiske haver".

Beboerne i Måløv Park har et ønske om mindre boliger, der vil være attraktive for de beboere, der ikke længere har brug for et stort rækkehus, det kan frigøre nogle store boliger, der kan lejes ud til børnefamilier. Et seniorbofællesskab blev også foreslået.

Ballerup Kommune oplyste, at der er sat kommunal grundkapital af til 25 nye boliger. Der er et ønske om en blandet bebyggelse, der både kan tiltrække nuværende beboere men også andre beboere, der ikke bor i Måløv Park.

Der blev også drøftet eventuel afhændelse af grunden, det forudsætter at provenuet fra salget kan anvendes i Måløv Park.

Der er to tidligere eksempler, på at Udbetaling Danmark har givet dispensation til at provenuet kan anvendes i den afdeling, der sælger et areal.

Det er dels i Lundegården hvor der er solgt et areal til en dagligvarebutik og ved Malmparken station, hvor der er solgt et areal til en dagligvarebutik og kulturhus.

Der er ønske om at holde et nyt møde om institutionsområdet inden sommerferien, da der er behov for en snarlig afklaring.

### **12. Eventuelt**

Intet.