



Deltagere:

Helle Friis Nielsen – Økonomichef hos AAB
Andreas Damm – Byggechef hos AAB

Dato: 4. juli 2018

Torben Bille – Afsnitsleder for Almene Boliger
Hanne Nygård Jensen – Sagsbehandler for Almene Boliger
Gül Aydin – Sagsbehandler for Almene Boliger

Tlf. dir.: 72 30 95 44
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Gül Aydin

Sagsid: 03.11.02-S55-2-17

Referat

af dialogmøde mellem Boligforeningen AAB og Ballerup Kommune
onsdag 23. maj 2018

Anvisning

AAB har ingen bemærkninger til anvisningen og samarbejdet fungerer godt. Der blev drøftet særlig fortrinsret til afdeling 46 og 96, AAB undersøger dette nærmere og vender tilbage.

Torben orienterede om, at der har været en smutter i hovedkontrakten for Ballerup Aftalen, hvorfor der er en dato der skal ændres. Alle parter vil modtage besked herom.

I forbindelse med Ballerup Aftalen, bliver der lavet en indflytterstatistik for de forskellige boligselskaber i kommunen. Statistikken forventes at blive klar i ultimo juni måned.

Den boligsociale anvisning blev drøftet, anvisningen omfatter også borgere ramt af skilsmisse og borgere, der sælger hus.

Kvarterprofiler

Kvarterprofilerne blev gennemgået, de viser ikke store ændringer. Der er generelt en lav fraflytning. Helle oplyste hertil, at flytningerne primært sker internt og ofte til mindre og billigere boliger.

AAB har et fællesprojekt med Baldersbo ude i Hede- og Magleparken, hvor de tilbyder økonomisk rådgivning til lejere der oplever udfordringer med, at betale husleje.

Helle oplyste endvidere, at der er færre udsættelser af borgere ift. tidligere år.

Gennemgang af styringsrapporter

Afd. 47 Lundbjerggårdsvej

Lokalplanen er klar og Kuben Management arbejder på et skema A, der forventes godkendt i august 2018.

Projektet kræver et mageskifte med afd. 47 samt afd. 107.

Afd. 45 Lilletoften

Lokalplanen er under udarbejdelse og forventes at blive godkendt primo 2019.

Udover nye boliger, er der planer om at bygge ved restauranten.

Torben oplyste, at der i budget 2018 er afsat penge til grundkapital til et seniorbofællesskab eller ungdomsboliger.

Der blev aftalt, at der holdes et møde om dette.



Afd. 106 Blokhaven

Der er planer om at opføre boliger ud mod Torvevej. AAB arbejder videre med projektet, når de nye boliger i afd. 47 er sat i gang. Torben fremsatte ønske om, at drøfte anvisning til de kommende boliger og ønsker fortrinsret for Ballerup borgere inden skema A behandling.

Basis boliger

Der er ønske om billigere basis boliger med henblik på borgere der er på overførselsindkomster. Det skal ses samlet for de enkelte boligområder, således at det er en god blanding af familieboliger, hvilket allerede findes i flere AAB's afdelinger.

Driftscenter

Der er etableret et nyt driftscenter i afd. 107, som skal sørge for driften af alle afdelinger i Ballerup Kommune.

Forvaltningskoncept

AABs forvaltningskoncept er godkendt af Københavns Kommune og konceptet er tilladt indenfor lovens rammer.

AAB har beskrevet opgaverne i konceptet samt den opfølgning og kontrol der skal foretages af boligselskabet.

Beboerdemokrati

AAB har holdt konference, hvor rekrutteringen af afdelingsbestyrelsesmedlemmer indgik i en workshop.

Det er generelt svært, at tiltrække beboere til afdelingsmøder.

Økonomi & drift

Der arbejdes fortsat videre på minihelhedsplaner for afdelingerne med udgangspunkt i pjecen om de 3 modeller: Opgaver, opfølgning og kontrol.

Afdeling 42 Lilletoften

De opsparede henlæggelser er lavere end benchmark tallet og de årlige er højere end benchmark tallet.

Af tilstandsregistreringen fra 2013, fremgår det at afdelingen generelt fremstår i god byggeteknisk stand med mindre fejl og mangler.

Der er svaret nej til at toiletter og bad er tidssvarende. Der er overvejelser om at udskifte toilet og bad.

Afdeling 45 Lilletoften

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark tallet.

Afdelingen har væsentlige problemer med skader på MgO plader. Pladerne er ved at blive skiftet ud og arbejdet forventes afsluttet sommer 2018.

Der arbejdes på en minihelhedsplan for afd. 45. Der er ønske om, at renovere småbygninger, så de fremstår i samme stil som "hoved"-bygningerne, der blev renoveret i 2010.

Afdeling 46 Baltorpevej

De årlige og de opsparede henlæggelser er højere end benchmark tallet.



Afdelingen har fået lavet tilstandsregistrering som led i et pilotforsøg i 2012. Afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler.

Afdelingen mangler plads til beboeraktiviteter.

Afdelingen er i gang med renoveringen af tag.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen arbejder på et projekt om at gennemføre boligsammenlægninger, nyt beboerhus, nye installationer, nye affaldssystemer, haver i stuelejlighederne, LAR tiltag og en ny boldbane.

Der er søgt om trækningsret i LBF, men der er ikke modtaget svar endnu.

Afdelingen har overtaget Ellegårdens varmecentral og har planer om et beboerhus på arealet.

Afdeling 47 Lundebjerggårdsvej

De opsparede henlæggelser er højere end benchmark tallet og de årlige er lidt lavere end benchmark tallet.

Afdelingen har fået tilstandsregistrering som led i pilotforsøget i 2012. Afdelingen fremstår overordnet i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler.

Nye rækkehuse skema A kommer i juni 2018.

Afdeling 54 Hedeparken

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmark tallet.

Der er brugt en del henlæggelser til forbedringsarbejder.

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

Renoveringen af belægninger, grønne arealer og kloak er i gang. Afdelingen har endvidere fået nyt tag.

Afdeling 96 Baltorpvej

De opsparede henlæggelser er meget højere end benchmark tallet og de årlige lavere end benchmark tallet.

Afdeling 101 Kornvænget

De årlige og de opsparede henlæggelser er lavere end benchmark tallet.

Der er oplyst, at køkkener og udearealer ikke er tidssvarende.

Afdeling 102 Lundebjerggårdsvej

De opsparede henlæggelser er meget højere end benchmark tallet og de årlige er lavere end benchmark tallet.

Afdelingen har fået gennemført en tilstandsregistrering i 2014. Ejendommen fremstår overordnet i god vedligeholdelsesmæssig stand. Der blev dog ved gennemgangen konstateret enkelte fejl og mangler.

Afdeling 106 Blokhaven

De opsparede henlæggelser er højere end benchmark tallet og de årlige er lavere end benchmark tallet.



Afdeling 107 Lundebjerggårdsvej

De opsparede henlæggelser er højere end benchmark tallet og de årlige er lavere end benchmark tallet.

Afdelingen har fået ny containerplads, endvidere er den tidligere børnehave bygget om til boliger og ejendomskontor.

Der arbejdes på et projekt for nye sikkerhedsdøre.

Afdeling 108 Baltorpvej

De opsparede henlæggelser er meget højere end benchmark tallet og de årlige er lavere end benchmark tallet.

Henlæggelser generelt

Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse ligger generelt på et lavt niveau, særligt for afdelingerne afd. 42, 47, 54, 96, 101, 102, 106, 107 og 108.

Ballerup kommunes tilsyn med almennyttige boliger anbefaler at henlæggelserne fremover forøges, således at de mindst er på niveau med benchmarktallene, ligesom evt. efterslæb indhentes i de enkelte afdelinger. Formålet med henlæggelserne er, at der løbende betales for den naturlige slitage der sker på de enkelte bygninger m.v. og der er midler til at sikre fortsat høj vedligeholdelse uden der skal ske husleje forhøjelser, når arbejdet skal gennemføres.

Effektivitet

AAB har undervist afdelingerne i effektivisering, dog er det endnu usikkert om målet kan nås til 2020. Men der arbejdes på det.

Der arbejdes med at gøre forbrugsregnskaberne digitale, dermed undgår man, at sende forbrugsregnskaberne i udbud da de kan laves i AAB. Det kan være med til, at undgå forhøjelser af administrationsbidraget. Endvidere arbejdes der med samdrift for flere afdelinger.

Afdelingerne har drift- og vedligeholdelsesplaner og arbejder med handleplaner med fokus på effektivisering.

Energimærkning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget politiske mål for CO2 og et mål om at spare 15 % på energiforbruget.

Der tilbydes derfor gratis energigennemgang af boliger. Gennemgangen kan bygge oven på energimærkningen og komme tættere på, hvilke fordele, der kan høstes, bl.a. ved at ændre arbejdsgange for driftspersonalet.

Energigennemgangen udføres gerne i samarbejde med driftspersonalet og afdelingsbestyrelsen.

Eventuelt

Affaldsordning

Ballerup Kommune arbejder med ny affaldsordning, der indføres for etageboliger i 2019.