

Til beboerne

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde

Onsdag den 7. oktober 2020 kl. 19:00

i Poppelhuset, Stillidsvej 110, 2630 Taastrup

Til stede var beboere fra 13 lejemål og dertil 3 fuldmagter, i alt 16 lejemål repræsenteret.

Derudover deltog arkitekt Søren Lederhasen fra KANT samt fra DAB, bestyrelseskonsulent Rikke Stisager, projektleder Lisbeth Engelbrecht Jensen, genhusningskonsulent Katja Christoffersen samt afdelingssekretærene Mia Dahl og Louise Pedersen.

Formand Claus Roskvist bød velkommen og foreslog Rikke Stisager fra DAB som dirigent.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
Rikke Stisager takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt og derfor beslutningsdygtigt.
Rikke Stisager forklarede reglerne for brugen af fuldmagter.
TaB har sat en begrænsning på antal fuldmagter: én fuldmagt pr. beboer, der deltager på mødet.
Stemmeudvalg blev Annette Christensen og ejendomsmester Michael Hansen.
Sekretær Louise Pedersen blev valgt som referent.
2. Indledning ved afdelingsbestyrelsen v. formand Claus Roskvist
Formand Claus Roskvist orienterede om mødet og opfordrede de tilstedeværende til at stemme ja til helhedsplanen.
3. Økonomi ved DAB v. projektleder Lisbeth Jensen
Projektleder Lisbeth Jensen gennemgik økonomien i forbindelse med helhedsplanen, hvor der bliver en huslejekonsekvens på 15% i sagen. Der

gives støtte fra Landsbyggefonden og boligselskabet på næste 50 mio. kroner ud af de samlede omkostninger på 70 mio. kroner. Skulle afdelingen selv ud og låne et lignende beløb over 30 år ville de give en huslejekonsekvens på over 80%, oplyste Lisbeth Jensen for at eksemplificere hvad støtten fra LBF og selskab betyder for huslejekonsekvensen.

Lisbeth Jensen opfordrede til, som rådgiver for Grønnehaven, at de tilstedeværende stemmer ja til helhedsplanen.

4. Kort gennemgang af helhedsplanen ved KANT v. Søren Lederhasen
Søren Lederhasen fra KANT gennemgik helhedsplanen med en PowerPoint præsentation.

Alle slides, som blev gennemgået, er også tilgængelige i Temaavisen.

Spørgsmål til Søren Lederhasen fra KANT:

Spørgsmål:	Svar:
Bliver alle ledninger udskiftet?	Kun de gamle stofledninger og stikkontakter bliver udskiftet. Der bliver også trukket nye kabler.
Forbliver skydevinduerne på altanerne?	Vinduet i gavlen bliver udskiftet med en dør.
Får man indflydelse på valg af fliser?	Ja. Der bliver et udvalg at vælge i mellem.
Bliver hulrummet under terrasserne ved tilgængelighedsboligerne fyldt op?	Nej, det vil forblive hult, men der bliver bygget en rampe i grus og jord for enden af terrassen, og siderne bliver lukket af.
Bliver de gamle køkkener udskiftet i forbindelse med helhedsplanen?	Nej, det bliver ikke udskiftet, men der bliver på sigt igen åbnet op for mulighed for køkkenudskiftning.

5. God tid til spørgsmål og debat
Ingen yderligere spørgsmål.
6. Afstemning om helhedsplanen
Afdelingsmødet skal godkende, at der iværksættes en helhedsplan for Grønnehaven.

De økonomiske konsekvenser af et ja til helhedsplanen.
Indholdet i helhedsplanen er beskrevet i temaavisen, der er omdelt til alle beboere i Grønnehaven efter der blev holdt informationsmøde den 14. september.

Økonomi for helhedsplanen:

Budget for de samlede udgifter 69.604.321 kr.

Den samlede anlægssum for helhedsplanen er budgetteret til 69.604.321 kr. og er opdelt således:

Støttede arbejder - opretning mv.	46.017.574 kr.
Ustøttede arbejder - alm. vedligehold	23.586.747 kr.
I alt	69.604.321 kr.

Den samlede anlægssum for helhedsplanen finansieres således:

Realkreditlån (støttede arbejder)	46.018.000 kr.
Realkreditlån (ustøttede arbejder)	16.687.000 kr.
Egen trækingsret (ustøttede arbejder)	360.000 kr.
Fællespuljen (ustøttede arbejder)	1.040.000 kr.
Tilskud fra Selskabet	5.000.000 kr.
Kapitaltilførsel - 1/5 dels ordning	500.000 kr.
I alt	69.605.000 kr.

Årlige omkostninger til lån	2.657.837 kr.
Besparelser i drift/budget (i følge LBF)	295.000 kr.
Fritagelse til dispositionsfonden	185.000 kr.
Årligt bidrag fra TaB	200.000 kr.
"Huslejestøtte" / driftslån	1.234.000 kr.
Regulering af husleje/m2*	-310.000 kr.

Årlig udgift for Grønnehaven 1 år. 433.837 kr.

Den årlige udgift på 433.837 kr. betyder en huslejestigning på 15 % set i forhold til huslejen oktober 2020.

Den forventede husleje efter renovering bliver følgende:

Boligareal i m ²	Månedlig husleje inkl. tillæg til altan	Huslejestigning 15%	Månedlig husleje efter renovering
63	4.536	680	5.216
61	4.511	677	5.188
73	5.343	801	6.144

For de 10 tilgængelighedsboliger bliver huslejen forventeligt på 6.100 til 6.300 kr. pr. måned.

De økonomiske konsekvenser af et Nej til helhedsplanen

Et nej til helhedsplanen betyder også et nej til den økonomiske støtte fra Landsbyggefonden. Men behovet for renoveringen af afdeling Grønnehaven er der stadig og hvis der ikke er støtte fra LBF, vil det blive meget dyrere for beboerne.

Afdelingen er gammel og der er behov for vedligeholdelse. For nogle år siden blev der lavet en tilstandsrapport, der viste at det ville koste 12 mio. kr. at få lavet det aller mest nødvendige. Et 30 årigt realkreditlån på 12 mio. kr. medfører en årlig låneydelse på ca. 515.000 kr. hvilket svarer til en gennemsnit huslejestigning på ca. 20 %.

Med andre ord vil det blive dyrere at sige nej til en helhedsplan og afdelingen vil kun få udbedret det aller mest nødvendige.

Rikke Stisager indledte med at oplyse, at selskabets bestyrelse har godkendt den beskrevne økonomi for skema A for Grønnehavens helhedsplan ved en skriftlig votering.

Palle Andersen, næstformand i selskabet, tilføjede at selskabet bakker op om helhedsplanen, samt at selskabet bidrager med et tilskud.

Palle opfordrede de tilstedeværende til at stemme ja til helhedsplanen.

Rikke Stisager gennemgik den nuværende situation og forklarede, at der indtil udgangen af året er åbent for tilskud fra Landsbyggefonden (LBF) for nogle af de afdelinger, der har stået på venteliste til at få støtte.

Rikke Stisager pointerede vigtigheden af, at Grønnehaven slår til nu, da det ikke er sikkert, at muligheden byder sig igen i nærmeste fremtid.

Rikke Stisager gennemgik processen for afstemningen.

Rikke Stisager oplyste, at huslejekonsekvens på 15% træder i kraft, når sagen er afsluttet, hvilket forventes i efteråret 2023. Det er vigtigt at pointere, at afdelingens almindelige driftsbudget, som beboerne normalt får forelagt på afdelingsmøde i januar/februar stadig vil skulle følge prisudviklingen og at der derfor godt kan være huslejestigninger "undervejs", altså inden helhedsplanen er slut.

Spørgsmål:	Svar:
Hvordan forholder man sig ved eventuelle budgetoverskridelser?	Man forhører sig i første omgang om midler hos Landsbyggefonden og selskabet. Projektleder Lisbeth Jensen oplyste, at der er afsat 10% til uforudsete udgifter.
Vil der være huslejenedsættelser i forbindelse med renovering af badeværelser, hvor man ikke kan bruge sit bad?	Nej, det vil der ikke være.
Bliver der sat toiletvogne op ud for hver opgang?	Toiletvognene bliver stillet så tæt på opgangene som muligt.

Afstemningen blev ved håndsoprækning.

Helhedsplanen for Grønnehaven blev enstemmigt vedtaget.

7. Opsamling og videre forløb ved DAB v/bestyrelseskonsulent Rikke Stisager **Taastrup kommune skal orienteres og kommunalbestyrelsen skal godkende skema A for helhedsplanen. Når rådgiver har lavet materialet helt klart skal der afholdes licitation og på baggrund af den bliver der lavet et skema B. Der skal også holdes orienteringsmøder for beboerne.**

Byggeriet påbegyndes efter tidsplanen i september 2022, og forventes færdigt i oktober 2023.

Spørgsmål:	Svar:
Hvornår bliver man genhuset, hvis man skal det?	Der er ikke på nuværende tidspunkt en endelig afklaring. Det bliver varslet senest 3 måneder inden genhusning skal finde sted og der bliver afholdt genhusningssamtaler.
Går man i gang med det hele på én gang, eller bliver det delt op i flere etaper?	Det skal planlægges nærmere, men på et tidspunkt vil der være sat i gang i det hele.
Hvad bliver sat i gang først?	Det gør nok tilgængelighedsboligerne, da der skal gøres mest i disse boliger.

8. Eventuelt


Formand Claus Roskvist takkede for afstemningen og resultatet. Derudover nævnte han, at der bliver nedsat nogle udvalg til udearealer mv. Disse udvalg kan blive nedsat på afdelingsmødet i januar/februar.

Ejendomsmester Michael Hansen takkede DAB, byggeudvalget og selskabet for deres store arbejde.

Formand Claus Roskvist takkede for en god aften og takkede næstformand Palle Andersen for hans deltagelse på mødet.

Mødet sluttede kl. 20.05.

Referent Louise Pedersen.


Rikke Stisager, dirigent

23/10.20