

Spørgsmål til besluttende afdelingsmøde om helhedsplan for Bistruplund

Efter offentliggørelsen af den sidste dagsorden til mødet torsdag aften er der i alt kommet flere end 35 spørgsmål til det udsendte materiale.

For at undgå, at debatten på afdelingsmødet vil komme til foregå på en måde, så rejste spørgsmål hele tiden kommer til at afføde nye spørgsmål, så har vi valgt at søge at besvare spørgsmålene skriftligt, så spørgsmålene kan foreligge belyste for alle beboere i afdelingen.

På det sidste afdelingsmøde blev der talt en del om legeberegninger ved en række forskellige scenarier: hvordan ville huslejen stige, hvis der blev etableret 10 tilgængelighedsboliger, hvordan med 20 osv.

Eftersom en del af de arbejder, der gennemføres med støtte ved etablering af tilgængelighedsboliger ville skulle gennemføres alligevel – f. eks. udskiftning af stigstreng og faldstammer -, så ville det simpelthen blive for uoverskueligt, fordi placeringen af tilgængelighedsboligerne skulle fastlægges først, førend omfanget af arbejderne med anden støtte ville kunne fastlægges.

En sådan oversigt ville meget let havne i teoretiske overvejelser i retning af, hvad nu hvis 5 boliger blev placeret i blok 6, eller i blok 10. og det ville føre til uoverskuelige mængder af regnestykker, som alligevel ikke ville kunne bidrage til at belyse sagens substans yderligere.

Generelt

Hvorfor er der ikke mulighed for at brevstemme?

Vedtægterne giver ikke mulighed for at brevstemme, men derimod er der mulighed for at stemme via fuldmagt, i henhold til ministeriets regler. Dog rummer vedtægtens § 15 stk. 4 nr. 2 mulighed for at der kan stemmes ved brev, såfremt beslutning herom er truffet på afdelingsmødet før den pågældende afstemning.

Hvordan forventes det at man skal stille spørgsmål 8 dage før, når I har meddelt at det sidste materiale først bliver omdelt 8 dage før mødet 26/8-21?

Der kommer ikke noget nyt i forhold til helhedsplanen – undtagen en bekræftelse af huslejestigningerne. Alle andre forslag er det forslagsstiller, der skal argumentere for.

Hvordan skal man kunne stille spørgsmål til huslejestigninger når de nye udregninger ikke er omdelt endnu?

Det endelige materiale er delt ud torsdag d. 19.08.21. og til svaret ovenfor.

Hvordan skal man kunne stille spørgsmål til et alternativt beboerforslag, som først bliver omdelt 8 dage før mødet?

Det er forslagsstiller som skal svare på dette spørgsmål. Det kan også godt virke lidt mærkeligt, men det er samme metodik, der anvendes ved ordinære afdelingsmøder: forslag indleveres 14 dage før mødet og offentliggøres 8 dage inden mødet.

Hvis materialeomkostningerne og licitationerne er steget voldsomt og overstiger de anslåede beløb i skema A for helhedsplan 2020, får beboerne så indflydelse på hvilke renoveringer der ikke gennemføres? Hvis ikke, hvem beslutter det så?

Ja, såfremt licitationsresultatet viser, at det ikke vil være muligt at gennemføre alle arbejder, så vil forslag til besparelser/ændringer blive forelagt afdelingsmødet.

Hvorfor kan hvert lejemål kun have 1 fuldmagt med til afstemning 26. august?

Jf. vedtægter for Lejerbo Rudersdal § 17, stk. 4, 2. pkt. er det ikke muligt at stemme ved fuldmagt. Men de særlige regler for afvikling af afdelingsmøder, som er udarbejdet af ministeriet giver en undtagelse fra denne bestemmelse – denne undtagelse bortfalder 31. august.

Hvorfor kommer vores forslag (beboerforslag 2) ud så sent til beboerne? Det er sendt til Lejerbo 1. august?

Det er en administrativ afgørelse for at sikre et overskueligt informationsflow.

Kommer det til afstemning, hvis licitationsbuddene overstiger finansieringsbehovet i helhedsplan 2020 på de 184,6 mio. kr.?

Ja, såfremt licitationsresultatet viser, at det ikke vil være muligt at gennemføre alle arbejder, så vil forslag til besparelser blive forelagt afdelingsmødet.

Ville det ikke være rimeligt at det var en del af HP2020 at reetablere lys og andre tunge opgaver i forbindelse med projektet, da vi har en del ældre og enlige beboere som ikke selv har mulighed for at gøre det?

Genhusede beboere vil få flyttehjælp. Ophængning af lamper og andre ting efter tilbageflytning vil normalt være for egen regning. Såfremt enkelte lejere har behov for hjælp, vil vi sørge for dette. Men det vil bero på en individuel vurdering fra en genhusningskonsulent.

Tilgængelighedsboliger

Hvorfor sagde Lejerbo og bestyrelsen at det var et krav fra Landsbyggefonden og kommunen, at Bistruplund skulle have tilgængelighedsboliger, når det ikke er tilfældet?

Støtten fra Landsbyggefonden bygger på, at etablering af tilgængelighedsboliger er en forudsætning for en del af den særlige støtte. Denne forudsætning har været gjort fra begyndelsen. Rudersdal Kommune er ikke i en position, hvor man kan pålægge Bistruplund at etablere tilgængelighedsboliger, men har udtrykt ønske om at det sker for at kunne lade beboere blive så lang tid som muligt i eget hjem. Herudover har Rudersdal Kommune i mail af 12. juni 2020 oplyst, at man er forpligtet til at sikre tilgængelighed i forbindelse med større renoveringer i almene boliger.

Kan kommunen/landsbyggefonden ændre den af Lejerbo nuværende forslåede placering af tilgængelighedsboligerne?

Nej. Ikke med mindre meget tungtvejende grunde taler herfor.

Skal de ca. 50 mio. kr. der lånes til tilgængelighedsboligerne, betales af huslejerne for tilgængelighedsboligerne, ud over hvad familieboligerne skal betale for de renoveringer der omfatter kun familieboligerne?

Etablering af tilgængelighedsboliger indebærer, at der gennemføres en lang række forbedringer i de boliger, der udpeges hertil. Disse forbedringer skal som hovedregel betales af de beboere, der får glæde af dem. Men herudover gennemføres også en lang række andre arbejder – f. eks. udskiftning af stigstreng og faldstammer og det berører alle boliger – også de boliger, der ikke bliver tilgængelighedsboliger. Og den forbedring, der gennemføres i tilgængelighedsboligerne og som er følgearbejder af etablering af tilgængelighedsboliger betales af den særlige ydelsesstøtte.

Husleje, støtte og finansierings spørgsmål

Du sagde til bestyrelsesmødet 3/8-21 at tilgængelighedslejlighederne vil stige forholdsvis mere end de almindelige lejligheder, hvor meget ekstra er huslejestigningen for tilgængelighedsboligerne?

Spørgsmålet blev stillet til forretningsfører Lars Schmidt. Det er rigtigt. Den forholdsmæssige stigning for de boliger, der bliver gjort tilgængelige vil være ca. 1/4 højere end for de boliger, der ikke bliver gjort tilgængelige. På sidste afdelingsmøde blev vist en planche på lærredet – denne planche er vedlagt.

Hvordan fordeler huslejeforhøjelsen på 13% sig på henholdsvis familieboliger og tilgængelighedsboliger, og hvor stor er forskellen mellem de 2 boligtyper pr. m²?

For den boligtype, som ikke ændres til tilgængelighedsboliger, der vil komme til at stige ca. 13 % af den nugældende leje, mens den tilsvarende ombyggede bolig vil stige med ca. 19 % af den nugældende leje.

Hvad kommer det til at koste mere pr. m² at bo i tilgængelighedsboliger, kontra familieboliger?

Det afhænger af boligernes størrelse.

Hvorfor har det hele vejen i processen om helhedsplan 2020 været oplyst, at tilgængelighedsboligerne betaler en stor del af renoveringerne, når det meget tydeligt fremgår af finansiering af Helhedsplan 2020, at det ikke er tilfældet?

Vi tror, at spørgsmålet beror på en misforståelse. Etablering af tilgængelighedsboliger medfører, at en række moderniseringsarbejder i en lang række boliger vil kunne gennemføres med særlig støtte. Det gælder også en del af de følgearbejder, som følger af etablering af tilgængelighedsboliger. Den sædvanlige støtte fra Landsbyggefonden gives som hovedregel til opretning af nedslidte bygningsdele, men ved at inddrage forhold som etablering af tilgængelighedsboliger og kapitaltilførsel, så gives der mulighed for yderligere støtte.

Er finansieringen af renoveringerne med støttede lån og ydelsesprocenten for støttede lån på 3,6 og med ustøttede lån med ydelsesprocent 4,2 baseret på en særlig ydelsesstøtte, og i givet fald hvilken?

Ydelsesprocenten på 3,6 % af hovedstolen for støttede lån er baseret på lovgivningen og Landsbyggefondens regulativer. Den tager udgangspunkt i de gamle indekslån, som havde samme ydelsesprocent, og ydelsesprocenten er konstant. Selvom der måtte blive optaget lån, som har en højere ydelsesprocent, så dækker Landsbyggefonden differencen.

Ydelsesprocenten på 4,2 % af hovedstolen er baseret på et lånetilbud.

Er ydelsesprocenten på 4,2 for støttede lån og ydelsesprocenten for støttede lån på 3,6 konstant pr. år over de 30 år lånene løber?

Ydelsesprocenten på 4,2 % af lånets hovedstol vil være baseret på tilbud fra et kreditinstitut. Og denne ydelse vil være uændret i lånets løbetid, med mindre lovændring eller andet ændrer den.

For lånene med ydelsesprocent 3,6 % af lånets hovedstol, så vil ydelsesprocenten være konstant i lånets løbetid, men støtten vil efter de første 4 år blive reduceret med 2 kr/m²/år – det svarer til ca. 0,2 % af den leje, der betales i dag. Efter det 10. år reduceres støtten med 5 kr/m²/år.

Her skal naturligvis tages forbehold for at lovgivningen ændres, og Landsbyggefonden kan også bringe støtten til ophør, såfremt afdelingens eller organisationens økonomi ændres væsentligt.

Fortsætter ydelsesstøtten fra Landsbyggefonden i 30 år, eller bliver den nedtrappet i løbet af de 30 år?

De lån, der ligger ”bagved støtten” har en løbetid på tredive år. Og støtten aftrappes som ovenfor.

Hvis budgettet for renoveringerne i helhedsplanen 2020 overskrides i de indkomne licitationsbud, er det så tilgængelighedsboligerne der bliver prioriteret først og fuldt ud i forhold til andre renoveringer?

Det spørgsmål kan ikke besvares førend vi kender licitationsresultatet. Det kunne jo godt være, at det var arbejderne vedrørende tilgængelighedsboliger, der sprængte alle rammer og at de derfor måtte opgives.

Kan der reduceres i antallet af tilgængelighedsboliger for at få ret til andre renoveringer, hvis de indkomne licitationsbud overstiger de anslåede beløb i helhedsplan 2020?

Man har ikke ret til renoveringer. Men en almen boligafdeling kan via sin organisation søge om støtte til at gennemføre renoveringer. Men sagsbehandlingen vil altid tage udgangspunkt i den enkelte afdelings og organisations forhold. Hvis spørgsmålet går på, om man kan tage udgangspunkt i den samlede søgte støtteramme og så lade nogle eller alle tilgængelighedsboliger udgå, såfremt de andre arbejder viser sig at blive dyrere, så er svaret nej. Der gives særlig ydelsesstøtte til etablering af tilgængelighedsboliger og en række af de følgearbejder, der opstår herved.

Tekniske spørgsmål

Hvilke materialer vil der blive brugt i tilgængelighedsboligerne til gulve og døre?

Valg af materialer fastlægges, når projekteringen indledes.

Vil det være alle små altaner der får udgang til altanen med dobbeltdøre (det nuværende vindue laves om til døre)?

Det er principielt kun tilgængelighedsboligerne, der får dobbeltdøre. Men såfremt licitationsresultatet åbner mulighed herfor, så vil ønsket blive taget med i overvejelserne.

Er det sikkert at kvistene, både nuværende og nye i forbindelse med elevatorer, udføres som afvalmet?

Vi formoder, at spørgsmålet har sit udgangspunkt i noget af det første tegningsmateriale, der blev vist. I forbindelse med projekteringen vil der blive lagt vægt, at det arkitektoniske udtryk ændres så lidt som muligt. Både Lejerbo og Rudersdal Kommune lægger vægt på at bevare det udtryk som en smuk tidstypisk parkbebyggelse, som Bistruplund har i dag.

Vil nye vinduer være med sprosser? Hvis ja, hvordan kan vi omstøde den beslutning?

Der har – os bekendt - ikke været overvejelser om at opsætte sprossede vinduer.

Hvor meget malerarbejde bliver der reelt lavet efter udskiftning af radiator, vandrør og faldstammer?

Omfanget af malerarbejdet fastlægges, når projekteringen igangsættes. Men vi vil lægge vægt på, at retablering efter ændringer i de enkelte boliger udføres på en forsvarlig måde.

Hvilke reparationer bliver der lavet i køkkenet, når der bliver skiftet vandrør og fjernet gaskomfur?

Rør fjernes, og der bliver malerbehandlet – hvor dette er nødvendigt.

Hvad er uddybningen på spørgsmålet om kloakforskydning på gamle ledninger i jorden, står i referatet fra mødet 30/11-20 at uddybningen kommer senere.

Vedlagt er oversigt over de renoverede rørføringer.

Har man taget højde for bredden på kældergang (130cm) og kælderdøre (65cm) i forhold til krav til tilgængelighedsboliger?

I det omfang beboere i tilgængelighedsboliger skal have adgang til kælderen udføres de aktuelle kælderdøre i fri bredde på 77 cm.

Andet

Hvor mange parkeringspladser (ud over handicapparkering) vil der være hvis HP2020 gennemføres? Pladserne ved børnehaven kan ikke medregnes!

Antallet af p-pladser i afdelingen ændres ikke i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen. Vi er opmærksomme på, at der opleves mangel på parkeringspladser, men en afhjælpning heraf er ikke en del af gennemførelse af helhedsplanen. Vi forstår, at der har været en debat om, hvorvidt tilgængelighedsboligerne forudsatte etablering af særlige p-pladser med større bredde. Dette er ikke tilfældet.

Vi er opmærksomme, at behovet vil kunne stige i fremtiden, og det vil der blive taget højde for, når problemet opstår.

Hvordan er det muligt at LB kan dispensere fra vendeplads på 1,5m ved elevatorer?

Landsbyggefonden beskæftiger sig kun med støtte til almene boliger og kan ikke dispensere fra byggelovgivningen.

Er det muligt at dispensere i hele HP2020 for vendeplads?

Vedtagelse af en helhedsplan giver ikke mulighed for at fravige øvrig lovgivning.

Hvorfor er fælleshus stadig med i HP2020 når der ikke er opnået dispensation?

Forklaringen er, at helhedsplanen ikke er skrevet om. der er ikke blevet udarbejdet en ny helhedsplan, hver gang der er blevet ændret i planen.

I har før svaret at det sagtens kan lade sig gøre at have et bord med 4 stole på altanen når den bliver udvidet til ca. 165x145 cm, hvilke mål for voksne mennesker, bord og stole bruger?

De mål som arkitekter normalt bruger.

Hvordan kan det lade sig gøre at Conny Birkholm den 18.09.2015 deltager i et møde med KHS Arkitekterne, hvoraf det fremgår af referatet punkt 5. "Alle døre skal have fri bredde på 77 cc, svarende til 9M", at der derefter sættes døre i på 73,5 cm, hvor 40 døre nu skal udskiftes?

Det var i en helt anden sammenhæng med flere indbrud i afdelingen og hvor folk ønskede sikkerhed. På det tidspunkt var der IKKE tale om 40 tilgængelighedsboliger.

Er det blevet undersøgt hvornår man må arbejde med udskiftning af tagene, da vi har en del ynglende mursejlere som er totalt fredede i yngleperioden?

Gældende lovgivning overholdes. Men såfremt det er nødvendigt at afspærre for at mursejlere yngler på tag eller andre steder på bygningen så vil der blive spærret af eller fjernet redder før æglægning.

Lejerbos Regionskontor i Hillerød, 24. august 2021. Forretningsfører Lars Schmidt