

Til samtlige lejere i
Lejerbo afdeling 008-0
Bistruplund

REGIONSKONTOR
NORDSJÆLLAND
HUGINSVEJ 1 B
3400 HILLERØD
TELEFON 70 12 13 10
TELEFAX 38 12 14 93
E-mail: Hilleroed@Lejerbo.dk

Hermed fremsendes efter aftale med formanden endelig dagsorden.

Besluttende afdelingsmøde om helhedsplanen

Torsdag den 26. august 2021 kl.19.00

Som opfølgning på indkaldelsen til det besluttende møde skal vi hermed komme med de sidste informationer.

VOR REF.
LAM/lba

DERES REF.

DATO
18. august 2021

- Der er indkommet ændringsforslag som følger:
 - A. Forslag om, at undlade tilgængelighedsboliger, fælleshus og specielle p-pladser – ellers alle arbejder i henhold til LBF plan.
 - B. Forslag om opdeling af projektet og undlade brug af Landsbyggefonden. Forslagstekst vedhæftet.

Herudover er der kommet en mail med ønske om beregning af 30/10 tilgængelighedsboliger.

- Vi har til mødet indkaldt en uvildig rådgiver, som vil beskrive fordele og ulemper byggeteknisk ved de præsenterede forslag.

Forslag A. Dette forslag blev præsenteret fra lejer allerede ultimo december, hvorfor det medtages. Økonomi præsenteres til mødet.

Forslag B. Teksten er vedlagt 2 sider der beskriver omfang og finansiering.

Administrationen har gennemgået det fremsendte forslag B og har følgende kommentarer til dette.

*

I forslaget gøres der en række finansielle forudsætninger, som kræver en bemærkning fra et alment synspunkt.

For det første kan man ikke "frit" udnytte en friværdi i en almen boligafdeling. Den "friværdi", der tales om i denne forbindelse, er det lån man ville kunne få tilladelse til at optage uden kommunal garanti.

Når en almen boligafdeling skal optage lån, så skal det altid ske med kommunalbestyrelsens godkendelse og det skal eventuelle senere lånomlægninger også.

Lån der er optaget til at finansiere supplerende arbejder, kan kun optages formålsbestemt og med kommunalbestyrelsens godkendelse. Når der kan opnås besparelser ved at omlægge sådanne lån, så gør man det med kommunalbestyrelsens godkendelse og et af de forhold, som kommunalbestyrelsen skal forholde sig til er om der sker lånetidsforlængelse.

Det må man ikke, så den post der i oversigten indeholder indfrielse af lån og optagelse af et nyt lån vil vi ikke kunne få tilladelse til. Heraf følger så også, at den besparelse på kr.488.000,- årligt, der stilles i udsigt ikke vil kunne nås.

For så vidt angår afviklingen af overskud på ca. kr. 694.000,00 årligt, så forsvinder den jo senest i regnskabsåret 2024-25 hvor der ikke er mere overskud at afvikle, hvorefter huslejen skal hæves med et beløb, der modsvarer indtægten.

I det tredje afsnit omtales muligheder for at yde lånegaranti og ydelsesstøtte, samt ydelsesstøtte fra Lejerbo Rudersdal. Lånegaranti stilles normalt af beliggenhedskommunen og ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden er som regel betinget af, at der foreligger en godkendt helhedsplan.

Ydelsesstøtten fra Lejerbo Rudersdal må anses for at være den ydelsesstøtte, der gives af Landsbyggefonden i form af fritagelse for indbetaling ved udamortiserede lån eller den ydelsesstøtte, der udbetales til organisationen, fordi den skal videresendes til afdelingen.

Disse tilladelser gives også af Landsbyggefonden i forbindelse med godkendelse af helhedsplaner. Det er ikke tilladelser, som gives af afdelingsmødet eller organisationsbestyrelsen.

*

Med disse kommentarer skal vi dog gøre klart at forslagsstillere får mulighed for at nærmere at argumentere for deres forslag på afdelingsmødet.

Dog må vi konstatere at administrationen ud fra ovenstående, kommentarer til forslaget, ikke kan udregne en huslejekonsekvens af de samlede arbejder.

Der vil i starten af den kommende uge blive udsendt svar på de 38 modtagne spørgsmål, som er indkommet de sidste dage.

Vi håber og glæder os til at se så mange af jer som muligt.

Med venlig hilsen

LEJERBO



Lars Schmidt
Forretningsfører