

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i Frydenspark 30.10.2018

Antal lejermål repræsenteret: 111 dermed 222 stemmer.

Camilla Hegnsborg bød velkommen og præsenterede, Byggeudvalg, rådgivere, DABs medarbejdere samt Beboergruppen

Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Dennis blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dennis konstaterede, at der er indkaldt til mødet i henhold til vedtægterne, og at mødet derfor er lovligt og beslutningsdygtigt. Dennis præsenterede de to punkter på dagsordenen. Maiken Luvin blev valgt som referent uden modkandidat. Flemming Jakobsen, Greisvej 46, Jesper Neiendam, Greisvej 60, Hardy Thomsen, Parosvej 18, Svend Moldested, Greisvej 36 blev valgt til stemmeudvalget.

Dennis henstillede til at holde en god tone gennem hele mødet og orienterede om, at afstemningen vil foregå skriftligt.

Godkendelse af helhedsplan herunder økonomi og huslejekonsekvens

a. Helhedsplan støttet af Landsbyggefonden

Lisbeth, projektleder for helhedsplanen, fik ordet. I dag er vi nået til at skulle sige ja eller nej til helhedsplanen. Hvis vi som beboere er glade for at bo her i Frydenspark og gerne vil blive boende og tage ansvar for, at afdelingen kan blive ved med at være et sted der er godt at bo, så anbefaler Lisbeth at stemme ja til helhedsplanen. Der er nogle ret store udfordringer i Frydenspark. Store byggeskader i badeværelserne, utætte tage, døre og vinduer, dårligt indeklima og manglende ventilation. Vi kan ikke komme udenom at gøre noget ved dette problem.

Vi kan vælge to veje. At sige ja tak til en stor pose penge fra Landsbyggefonden som vil gøre, at vi kommer rundt omkring alle de udfordringer Frydenspark står over for. Vi kan også vælge den anden vej, hvor der ikke er støtte fra Landsbyggefonden, hvilket vil betyde en meget større huslejestigning.

Hvis man spørger HAB og Københavns Kommune, så er deres klare svar, at de bakker op omkring en støttet helhedsplan fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden yder ikke støtte til afdelinger, der ikke har behov. På nuværende tidspunkt står Frydenspark allerforrest i køen hos Landsbyggefonden, og hvis der bliver sagt nej i dag, så er vi ikke længere sikret den støtte, som vi er i dag.

Byggeudvalget og projektet har gennem de sidste 3 uger forsøgt at orientere så godt som muligt omkring helhedsplanen og svare så godt som muligt på spørgsmålene. Der har også været en del bekymringer hvilket er helt forståeligt. I DAB er der en tilgang om, at det godt kan lade sig gøre, da de har prøvet det før. Alle spørgsmål er noteret og de er taget med i den videre projektering. Det er beboerne der ved mest om at bo her i Frydenspark, og det skal med i den videre proces.

Herefter gennemgik Jesper fra Dominia helhedsplanen i korte træk.

Herefter fortalte Lisbeth om økonomien i helhedsplanen, forslag a.

- Samlet anlægssum for helhedsplanen ca. 308 mio. kr.

- Landsbyggefonden yder støtte til ca. 210 mio. kr. og et årligt driftstilskud på 5,4 mio. kr.
- I 2018 udgør den gennemsnitlige husleje 888 kr./kvm. pr. år.
- Med helhedsplanen vil huslejen stige til 963 kr./kvm pr. år svarende til en stigning på ca. 9%

Herefter en gennemgang af forslag b – nødvendig renovering.

- Anlægssum 210 mio. kr.
- Ingen støtte fra Landsbyggefonden eller fra HABs dispositionsfond
- I 2018 udgør den gennemsnitlige husleje 888 kr./kvm pr. år
- Med de nødvendige renoveringsarbejder, vil huslejen stige cirka til 1480 kr./kvm/år

Herefter gennemgang af forslag c, beboergruppen ved Peter Bryde.

Peter Bryde: Vi har ikke stillet det her forslag, vi har ikke talt med Landsbyggefonden. I skriver det som om, at det er vores plan. Hvis det blev vedtaget, så vil det sige, at I lægger en skyld på os. Vi har ikke udarbejdet noget budget. Det kræver at vi er med til at udarbejde økonomien. Det er yderst kritisabelt, og jeg finder det ikke anstændigt.

Lisbeth: Jeg synes, det er vigtigt at pointere, at der er ikke nogen forhandling med Landsbyggefonden i forhold til forslag c, da de ikke støtter renoveringen, hvis vi tager badeværelserne ud af helhedsplanen. Vi har i beregningerne taget udgangspunkt i det forslag der kom til mødet i september 2017.

Peter Bryde: Vi vil gøre opmærksom på, at vi sidste år vedtog at undtage alle om- og tilbygninger fra helhedsplanen. I skulle have søgt om tilladelse til at indsætte disse ting igen i helhedsplanen.

Dirigenten: Man har i forslag A taget det oplæg, der kom fra beboergruppen og har udtaget så meget man kunne af om- og tilbygninger for stadigvæk at kunne modtage støtte fra Landsbyggefonden. Kan Beboergruppen ikke stå bag forslag C?

Peter Bryde: Nej.

Dirigenten: Forslag C har været et forsøg på at beregne det forslag, der kom fra beboergruppen. Dirigenten konstaterede på den baggrund at aftenens møde derfor alene vil behandle forslag a. Når forslag c ikke kommer til afstemning, så er der heller ikke nogen grund til at forslag b kommer til afstemning. Byggeudvalget har bakket op omkring at forslag b falder, hvis forslag c ikke bliver til noget.

Lisbeth: Vi har ikke set gennem fingre med den beslutning, der blevet truffet i 2017, vi gik videre til Landsbyggefonden og fandt frem til det kompromis, som er blevet til den nuværende helhedsplan.

Byggeudvalget, Søren: Forløbet har været langt. Nuværende helhedsplan er kommet med et kompromis. Det er et positivt kompromis. Vi får en moderat huslejestigning. Landsbyggefonden stiller krav om at køkkener og badeværelser skal være moderniseret for, at de vil give tilskud. Min konklusion er helt klar, jeg vil opfordre alle til at stemme for planen, på den måde varetager man både sine egne interesser og Frydensparks.

Camilla: Jeg vil selvfølgelig også støtte op omkring den helhedsplan, der er lagt frem her. Jeg er blevet spurgt, om jeg går fuldstændig blind ind i det her, og nej det gør jeg ikke. Jeg har visioner for Frydenspark og vil gerne have, at det skal være et dejligt sted at bo fortsat.

Spørgsmål:

John: Er det ikke meget billigere, hvis det kun er 25%, der skal renoveres?

Lisbeth: I denne sammenhæng så nej. Når vi har med en helhedsplan at gøre, så kommer vi hele vejen rundt. Det vil være dyrere for den mindre pakke, fordi vi ikke kan opnå en støtte til den.

Stig Bjergsted, Greisvej 46: Hvor er vi hvis plan a bliver stemt ned?

Lisbeth: Hvis plan a bliver stemt ned, så vil jeres drift stige meget over de næste år, da der er byggeskader, som I er nødt til at tage jer af. Man kan regne med at skulle renovere på afdelingen de næste mange år.

Peter Bryde, Parosvej 19: Det tilskud fra Landsbyggefonden, forstod jeg det ret, at det skal betales tilbage?

Lisbeth: De 210 mio. kr. er et lån fra Landsbyggefonden, som vi får med en ydelse som er meget lavere end et almindeligt realkreditlån. Landsbyggefonden yder en række andre tilskud, der også bliver lagt oveni projektet.

Søren, Grækenlandsvej 105: Jeg kan godt forstå at arkitekten gerne vil sælge os et projekt, men jeg synes ikke, at jeg får hele sandheden. Hvis tingene ikke holder, skal vi så ikke have en afstemning igen?

Dirigenten: Kan den udmeldte huslejestigning ved projektets afslutning ikke holde, så indkaldes der til nyt beboermøde.

Johnny Rasmussen: Jeg kan ikke forstå det bliver billigere med Helhedsplanen.

Peter Bryde: Hvor er driftsstøtten på 5,4 mio. kr. i forslag a?

Lisbeth: vi har fået udmeldt en husleje på 963 kr./kvm pr. år fra Landsbyggefonden. Det er det mest sikre tal, vi har pt. og et tal vi skal arbejde ud fra. Vores budgetter bliver lavet ud fra de tal. De skal godkendes. Der er en lang godkendelsesproces. Landsbyggefonden er der for at støtte lejerne i at kunne have en rimelig husleje fortsat. Driftsstøtten er 5,4 mio. kr. om året, som vi får fra Landsbyggefonden, og de nedskrives efter byggeriets afslutning med cirka 1% af huslejen om året, som svarer cirka til 40 kr. pr. måned, hvis Landsbyggefonden vurderer, at afdelingen kan bære det. Derfor kan vi ikke gå ud nu og være 100% præcise på, hvor meget det vil være, men de 963 kr./kvm. er den husleje vi skal ende på, når projektet er slut.

Peter Bryde: Jeg synes, at spørgsmål og svar bærer præg af, at I ikke svarer godt nok. I kommer i 11. time, I skulle have spurgt om det for flere år siden. Jeg kom med en kommentar om asbest. Der kom et svar i en lille rubrik. Jeg har talt med Birger Christensen, som er vicedirektør i Landsbyggefonden.

Flemming Jacoksen, Greisvej: Jeg har svært ved at finde ud af jeres beregninger. Hvis vi tager løsning b, så koster det 210 mio. Hvor får I de tal fra? Sjusser I jer frem til det?

Lisbeth: Når vi går fra forslag a til b, så har vi taget udgangspunkt for budgettet i helhedsplanen, og her står der, hvad de enkelte dele af helhedsplanen koster. Hvis I vælger at sige nej, så vil I altid lande på en dyrere husleje.

Jesper: Man kan ikke blive ved med at lappe og lappe. Jeg er selv uddannet elektriker, og jeg vil sige at installationerne snart skal skiftes. Vi må stole på, at der er nogle eksperter, der har prøvet det her før. Vi kan ikke bare ignorere det hele.

Johnny Rasmussen, der er problemer med energi i køkkenerne hvorfor udskifte gassen til el?

Zeynel: Projektet indeholder lige nu elkogezoner, men vi har hørt fra afdelingen, at I er glade for gas. Det er et politisk emne, hvad der er mest miljøvenligt, gas eller el. Vi har i rådgiverteamet drøftet det med gas, og vi har nogle køkkenindretninger, hvor det godt kan lade sig gøre, og det vil vi prøve at holde, så I kan beholde jeres gas.

Ulla Jacobsen, Parosvej 15: Nu siger I, at lejlighederne skal blive tilsvarende. I har lavet en dør i køkkenet. De køkkener er meget små. Det var nok bedre vi havde fået et større køkken end badeværelse.

Thomas Petersen, Greisvej 38: Jeg har hørt mange fine tal. Der er ikke nogen byggeprojekter, der nogensinde har holdt. Der er ingen projekter, der passer. Vi kan se det alle steder. Hvor kan man blive genhuset henne? Er det Tingbjerg, Husum, Nørrebro osv? Det vil være super lækkert med moderniseringer, folk skal bare tænke på, at de kan blive genhuset ude i Tingbjerg. Tænk på din genhusning, det er ikke særlig gode forhold, der kommer til at være.

Camilla: København er blevet kåret til den bedste turistby, så lad os ikke tale København ned. Der bliver gjort alt for at man kan blive genhuset i Frydensparke og så tæt på geografisk som muligt. Alle lægger sig i selen for, at det bliver de bedste løsninger. Jeg synes, at man skal holde sig for øje, hvad målet er med genhusningerne. Hvis der stemmes ja, så kan vi fra i morgen begynde at lave midlertidige lejekontrakter, så har vi rigtig mange lejemaal at gøre godt med, når vi står i en byggefase. Det er ikke sikkert, vi alle kan blive genhuset her. At jeg kan blive genhuset på Amagerbrogade eller i Gyldenrisparken, skal det så stoppe en helhedsplan?

Katja: Som formanden var inde på, så stopper vi udlejningen i afdelingen for at indsamle genhusningsboliger til jer. Alle hvor det er muligt genhuser vi i afdelingen. Vi går i dialog med kommunen, så de kan stille boliger til rådighed i området. Vi går også i dialog med de andre boligselskaber, der har almene boliger her.

Bitten, Greisvej 68: Jeg tænker ikke så meget på penge men på indretningen af min lejlighed. Nu får jeg at vide at mit skab i gangen bliver fjernet, at jeg få et mindre køkken, og jeg har ikke behov for et nyt badeværelse. I tager mange kvm. af min lejlighed pga. det. Jeg tror ikke, at I tænker over, hvor meget det kommer til at fylde.

Jesper: Mange kom med bekymringen ved spørgerunden, og den forstår vi godt. Hvis vi skal tænke på, hvordan disse bygninger kan blive bevaret, så er det et must at få disse installationer. Jf. jeres valg så har vi kun de eksisterende kvadratmeter at gøre godt med.

Lars, Greisvej 34: Jeg har fået lavet badeværelse for 80.000 kr. for få år siden. Bliver det også en del af renoveringen, eller er det kun de gulve, som man ved er nødvendige?

Lars Frank: Hvis det er en råderetssag, og det er registreret på denne måde, så kan du få godtgjort det nedskrevne beløb.

Lisbeth: Som udgangspunkt bliver alle badeværelser renoveret og bliver ført i den samme stand. Gå i dialog med Thomas og send sagen til DAB, så må der ske en konkret vurdering derfra.

Peter Bryde: Det er normalt, at man laver en opstilling, så man kan se, hvad de enkelte dele koster. Vi vil godt se, hvordan I er kommet frem til den huslejestigning på 75 kr. Hvis de finder for meget asbest, så kommer det

til at tage 5 gange så lang tid. Vi skal ikke bare sige ja fordi der er nogle, der er begejstrede. Det er os, der skal afdrage de 300 mio. kr.

Ralf: Vi skal udfylde skemaer i forbindelse med genhusningen, og det bliver en personlig snak vi skal have. Man kan snakke med Katja om, hvor man gerne vil bo.

Danny, Kastrup 158 D: Der skal rives tapet ned. Hvis man nu ikke vil have det, kan man så ikke få lov til selv at vælge det?

Jesper: Vores erfaring fra andre helhedsplaner er, at det at have byggeplads i lejligheden slider på lejligheden. Hvis man så har en særlig løsning i sin bolig og der er et værelse, der står fint, så går vi ikke ind med bind for øjnene og beder håndværkerne om at lave det.

Jonna, Kastrupvej 160A: Jeg bemærkede noget om, at I sagde at facaderne var utætte, men jeg har ikke set det i helhedsplanen.

Jesper: De utætheder der er konstateret, er omkring vinduerne og dørene. I forbindelse med at de udskiftes, så bliver der også tætnet heromkring.

Afstemning:

Der er afgivet 222 stemmer i alt. Der er afgivet 5 blanke eller ugyldige stemmer, der er 88 nej-stemmer til forslaget og 129 ja-stemmer til forslaget.

Helhedsplanen er hermed vedtaget.

Afrunding ved Camilla:

Jeg er blevet gjort opmærksom på, at vi har lavet en skræmmekampagne. Det har ikke været vores mening. Der har været spørgerunder, hvor der har været mulighed for at gå i dybden med helhedsplanen. Jeg synes, vi har behandlet emnet troværdigt på alle punkter. Jeg er rigtig glad for resultatet. Jeg tror, det bliver godt for os alle sammen. Tak for afstemningen og tak for i aften.

For referatets godkendelse:

Dato: 12/11 2018



Dennis Christensen

Dirigent



Camilla Hegnsborg

formand