



**Referat fra ekstraordinært beboermøde i Blokland
Afstemning om helhedsplan
Afholdt søndag d. 01. oktober 2017 kl. 14:00**

1. Valg af dirigenter:

Vinnie Hansen og Per Larsen blev Valgt

2. Valg af referent

Maj Westberg blev valgt

3. Valg af stemmeudvalg:

Nedenstående blev valgt:

Karin Poulsen

Richard Hansen

Emran Assarin

Inge Hansen

4. Beskrivelse af forslag til helhedsplan for Blokland inkl. nye tagboliger på blok F

Gertrud Gelting fortalte om baggrund for helhedsplanen, og hvorfor bestyrelsen anbefaler beboerne at stemme ja.

Gertrud påpegede at Blokland trænger til store forbedringer, forbedringer som der ikke er råd til at udføre uden støtte, hvis ikke huslejen skal stige til et helt urimeligt niveau. Der kommer mange nye boligtyper og fornyelser af udearealer som kan gøre Blokland til et rigtigt godt sted at bo i alle livsfaser og for mange forskellige familieformer. De nye boliger vil desuden være nemmere og billigere at varme op.

Blokland har allerede fået megen positiv opmærksomhed omkring det nye fælleshus og andre aktiviteter som er iværksat de senere år, og Gertrud opfordrede til at beboerne i Blokland står sammen og fortsætter den gode udvikling. Gertrud påpegede desuden at der naturligvis er store udfordringer ved en så stor byggeproces men at bestyrelsen er overbevist om at det ikke bare er et besværet værd, men også nødvendigt for at fremtidssikre Blokland.

Per Zwinge (Rambøll) gennemgik projektets hovedtræk:

Tag, Facader, Tilgængelighed, Tryghed, Affald, Varieret udtryk i facaderne

- **Blok A:** her bliver rækkehuse, (2 etager, på 84 m² og 110m²) og de eksisterende 1. Vær. bliver 1,5 vær. (disse boliger får enten have eller altan)
- **Blok C og B,** nye facader og gennemskæringer.
- **Blok F:** 19 nye tagboliger, tilgængeligheds boliger ved 8 elevatorer, hver gang der kommer elevator, inddrages arkaden og to steder bliver gennemgangen i blokken dobbelthøj.
- Der kommer karnapper på gavlene ved gennemskæringer.

Udearealer: der skabes nye stier og gennemskæringer og boldbanen kan muligvis graves ind i støjvolden mod banen. Det eksisterende projekt vil blive bearbejdet i arbejdsgrupper som beboere kan melde sig til.

Der har været bekymring om hvorvidt man vil fjerne alle de små boliger, men det er ikke tilfældet, de nuværende 1. værelses boliger vil blive bygget om til 1,5 vær. boliger med en bedre fordeling af kvadratmeterne.

På nuværende tidspunkt er der 303 boliger og efter renovering vil der være 296 stk., der nedlægges 26 boliger og opføres 19 nye tagboliger.

Per Zwinge viste hvor på planen der er planlagt tilgængeligheds boliger og oplyste at planer over boligerne i de enkelte opgange kommer til at ligge på ejendomskontorerne, hvor man er velkommen til at studere dem nærmere.

Per forklarede at det har taget rigtigt lang tid at komme så langt som vi er i dag, dels fordi kommunen skal lave en ny lokalplan for området og at landsbyggefonden har lang ventetid - Blokland har stået i "kø" for at få penge og at dette forarbejde har krævet mange byggetekniske undersøgelser.

Spørgsmål:

Beboer: Kommer der gulvvarme?

Per Zwinge: der kommer Ikke gulvvarme, undtaget muligvis i tilgængelighedsboliger, men med bedre isolerede facader og nye døre og vinduer vil varmekonforhold blive forbedret.

Beboer: hvordan bliver altanerne?

Per Zwinge: der kommer nye altaner på mange steder, og det bliver en arbejdsgruppe bl.a. bestående af beboere som bestemmer hvordan de kommer til at se ud.

Beboer: kommer der nye entrédøre?

Per Zwinge: det vil blive undersøgt om det er muligt alle steder, men der kommer nye entrédøre i tilgængelighedsboliger. Kan udgiften ikke indeholdes i de godkendte budgetter kan udskiftning eventuelt betales af afdelingen selv.

Beboer: bliver opgangsdøre aflåst?

Per Zwinge: Ja, der kommer højst sandsynligt dørtelefon.

Beboer: bliver der ventilation med varmegenvinding? Ja.

Dirigent Per Larsen oplyser at der er 105 lejemål tilstede.

Økonomi, herunder budget, finansiering og husleje

V. Jesper Rasmussen(BO-VEST)

Økonomien er to adskilte dele: helhedsplanen på 227 mio. kr. og nybyggeri.

Helhedsplanen finansieres af støttede og ustøttede lån, afdelingens henlæggelser (10 mio. kr.) samt anvendelse af en del af afdelingens reguleringskonto (opsamlet husleje- og driftsstøtte (10 mio. kr.) som vil resultere i en huslejestigning 3 %.

Den relativt lave huslejestigning muliggøres af husleje- og anden driftsstøtte fra Landsbyggefonden, og træder først i kraft når renoveringen er færdig. Derudover kan boliger med elevatoradgang og rækkehus som følge af forbedret brugsværdi få en huslejestigning på ca. 300 kr. pr. md.

De nye almene boliger på taget af blok F etableres indenfor det økonomiske maksimumsbeløb for nyt alment byggeri.

Byggeriet omfatter ca. 1.800 m² bruttoetageareal svarende til en samlet udgift på 43,3 mio. kr.

Anlægsudgiften til de nye boliger finansieres i en kombination af støttede lån (88%), kommunal grundkapital (10%) og beboerindskud (2 %). Beboerindskud betales af de nye beboere, der skal bo i tagboligerne.

Spørgsmål:

Beboer: hvilken garanti har beboerne for at tallene holder?

Jesper Rasmussen: Landsbyggefondens støtteordning sikrer, at eventuelle merudgifter på arbejder indeholdt i helhedsplanen ikke medfører huslejestigninger udover de 3 %. Eventuelle merudgifter og tilhørende huslejestigning for arbejder der finansieres af afdelingen selv kan kun gennemføres, hvis beboermødet har godkendt det.

Beboer: Hvordan er man nået frem til tallene?

Jesper Rasmussen: Den gennemsnitlige nuværende leje er 916 kr.pr. m² årligt dette tillægges 3 % = 28 kr. i alt: 944 kr. pr. m²årligt.

Herefter blev der holdt 20 min pause.

• **Genhusning:**

Giv Andersen fra BO-Vests udlejningsafdeling præsenterede sig selv og fortalte om BO-Vests erfaringer med genhusning ved andre store reoveringssager.

Langt de fleste beboere skal blive boende i deres bolig imens reoveringen foregår.

BO-VEST er meget bevidst om at det er en stor udfordring at blive genhuset men vil gøre en stor indsats for at det bliver så nemt som muligt og bruge erfaringen så der kan hjælpes bedst muligt. Ved Permanent genhusning udfylder man et spørgeskema, en slags "ønskeseddel" og kan, hvis man ønsker det, tale personligt med Giv Andersen.

Giv pointerede følgende:

- alle får mulighed for at blive genhuset i en bolig på niveau med den man har nu.
- Der kommer flyttefolk og flytter for beboerne gratis, og bliver stillet flyttekasser til rådighed.
- Man betaler husleje der hvor man bor nu, ikke i genhusningsboligen, men forbrug det nye sted.
- Man vil højst sandsynligt få penge tilbage i forbrug, gem disse penge til at betale forbrug det sted man er genhuset.

Indskud kan overføres til en ny permanent bolig **medmindre:**

- Man har gæld til BO-VEST.
- Man har gæld til kommune.
- Der er foretaget udlæg i indskuddet.

Spørgsmål:

Beboer, skal man tømme sin bolig fuldstændigt?

Giv: Ja, i hovedtræk skal alt med, hvis der efterlades genstande, får man en regning for bortskaffelsen.

Beboer: hvad med venteliste til de nye boliger?

Giv: når de nye boliger bliver frigivet vil beboerne få det at vide, men betal til venteliste hvert år, for at være på forkant, da ventelisten er efter nummer.

Beboer: Hvorfor skal man skrives op til sin egen lejlighed?

Giv: Det skal man ikke, kun de nye boligtyper.

Tidsplan:

V. Jesper Rasmussen

Hvis helhedsplanen godkendes af beboerne skal den behandles i Kommunalbestyrelsen i november eller dec. Når den er godkendt der, sendes den til Landsbyggefonden til skema A godkendelse. Herefter udbydes opgaven i rådgiverudbud og projektet tilpasses i samarbejde med beboerne. Rådgiverne projekterer og opgaven med selve byggearbejdet udbydes til entreprenører firmaer. Derefter skema B godkendelse af kommunen

Der regnes med byggestart i første kvartal 2019 og forventes at tage 42 måneder. Arbejdet foregår i etaper så kun en del af Blokland bliver berørt ad gangen.

Spørgsmål: Hvordan sikrer man sig at der ikke kun er *en* entreprenør som byder på opgaven, eller slet ingen?

Jesper Rasmussen: administrationen undersøger markedssituationen og gør det attraktivt at byde på opgaven, dette gøres bl.a. ved ikke udelukkende at fokusere på pris – hvilket også er en fordel for beboerne, da kvaliteten af samarbejdet under renoveringen også vil vægte. De tilbudsgivende vurderes sammen med den byggetekniske rådgiver.

Beboer: Ved man på nuværende tidspunkt hvor man starter? Nej det vides endnu ikke. Det anført at der mangler P-pladser og Per Zwinge tilføjede at der på nuværende tidspunkt er 230 stk. og efter renoveringen vil være 248 stk. en forøgelse på 18. stk.

Gertrud Gelting afsluttede gennemgangen med at påpege at helhedsplanen vil resultere i bedre komfort i boligerne, mindre kulde og et mere varieret boligudbud f.eks. ældre boliger af høj kvalitet.

Hermed afsluttedes gennemgangen.

5. Afstemning om godkendelse af forslag til helhedsplan for Blokland inkl. nye tagboliger på blok F

Dirigent Per Larsen gennemgik regler og procedure for skriftlig afstemning (stemmeseddel nr. 9, lilla slip) som efterfølgende blev gennemført.

Stemmeudvalget optalte herefter stemmerne og resultatet blev meddelt: 194 stemmer afgivet, 182 stemte ja, 11 stemte nej, og en stemme var blank.

Som afslutning på mødet fik afdelingsformand Qasir Mirza ordet og udtrykte bestyrelsens glæde over resultatet, og takkede for fremmøde og god ro og orden.

.....
Afdelingsformand Qasir Mirza

.....
Dirigent Vinnie Hansen

.....
Dirigent Per Larsen