



21. december 2016

Referat

EKSTRAORDINÆRT BEBOERMØDE i Toften

Dato og tid: 8. december 2016 kl. 17:30 – 20:30

Sted: Beboerhuset, Egelundsvej 2

Kl. 17:30: Ankomst, registrering og udlevering af stemmesedler

Kl. 17:30-18:00: Buffet og spisning

Kl. 18:00-20:00: Afdelingsmøde

Fremmødte: 44 lejemål, 60 personer

1. Velkomst ved bestyrelsen

- Ingelise Donsman bød velkommen og foreslog Vinie Hansen fra VA som dirigent.

2. Valg af dirigent

- Vinie Hansen fra VA blev valgt som dirigent og erklærede mødet for rettidigt indkaldt.

3. Valg af referent

- Tina Nielsen fra BO-VEST blev valgt som referent.

4. Valg af stemmetællere

- Beboerne Erik, Bent og Mark blev valgt som stemmetællere.

5. Valg af 2 medlemmer og 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen

- Anne Windfeld Hansen fra nr. 211, 2. sal th. og Preben Kure fra nr. 231, 1. sal th. blev valgt som medlemmer.
- Ann Juhl fra nr. 215, stuen th. blev valgt som suppleant.

6. Præsentation af helhedsplanens byggeudvalg, BO-VEST og rådgivere

- Byggeudvalget, BO-VEST og rådgiverne fra hhv. Rubow Arkitekter og Danakon Ingeniører blev præsenteret.

7. Gennemgang af indhold af foreløbig helhedsplan



- Rubow Arkitekter orienterede om:
 - I forbindelse med helhedsplanen vil man søge støtte fra Landsbyggefonden.
 - Landsbyggefonden støtter ikke projekter, der omhandler almen vedligeholdelse.
 - Helhedsplanen indeholder følgende:
 - Lejlighedsrenovering
 - Nye køkkener, nye badeværelser, fleksibel indretning, bedre indeklima og nye altaner ud mod gårdarealet.
 - Det vil blive driftens eget ansvar at tage sig af de knagende gulve.
 - Efterisolering udført som skalmur (hvis dette ikke udføres, skal al murværk omfuges i stedet).
 - Tilgængelige boliger i stueetagen (dvs. kørestolseget)
 - Nogle boliger vil få en forhave.
 - Tagboliger
 - Tagbelægningen trænger til at blive skiftet, og det vil anlæggelsen af tagboliger kunne medfinansiere.
 - Der laves parkeringspladser til tagboligerne. De vil blive anlagt på den kommunale grund, der ligger syd for Toften.
 - Fælleshus
 - Med mulighed for depot til byggeredskaber, kreative værksteder og med plads til et kontor til driften.
 - Udearealer
 - Med anlæggelse af et organisk stisystem, nye legeområder, ny beplantning og en ændring i terrænet, der dog stadig vil blive lettilgængeligt.
 - Med mulighed for at bevare de nuværende opholdsområder.
- Beboerne fik mulighed for at stille spørgsmål:
 - Der kom indvendinger angående arkitekternes forslag om at inddrage en del af stuearealet og om redueringen af værelsesantallet.
 - Rubow Arkitekter svarede:
 - Helhedsplanen er endnu ikke færdig. Beboerne vil blive spurgt ind til indretningen igen på et senere tidspunkt.
 - Landsbyggefonden kan kun yde støtte, hvis renoveringsarbejdet indbefatter opretning af byggeskader, forøgelse af tilgængelighed, sammenlægning af lejligheder (ofte med ændring af køkken og bad) og miljøarbejder (forbedring af udearealer og fælleshuse). For at få støtte fra Landsbyggefonden er man derfor nødt til at udarbejde en helhedsplan der omfatter disse områder.



- Der bliver taget udgangspunkt i beboernes ønsker.
- Indholdet i den endelige helhedsplan skal nu drøftes med Landsbyggefonden. Beboerne vil blive inddraget i udformningen af den endelige helhedsplan, inden den skal til endelig vedtagelse på beboermøde.
- Der blev spurgt ind til de nye altaner.
- Rubow Arkitekter svarede:
 - Alle vil få en altan, som vender ud mod gårdarealet
- Der blev spurgt ind til de planlagte tagboliger.
- Rubow Arkitekter svarede:
 - Taglejlighederne vil få en selvstændig økonomi, hvorved anlæggelsen af dem ikke vil påvirke de nuværende beboeres husleje.
 - Hvis der ikke bygges taglejligheder, vil de knap 13 mio. kroner, som et nyt tag vil komme til at koste, skulle finansieres gennem de nuværende beboeres husleje. Der vil i så fald ikke kunne komme tilgængelige boliger i gavllejligheder eller i forbindelse med en ny 3. etage.

8. Gennemgang af økonomi

- Rubow Arkitekter orienterede om:
 - Projektet vil komme til at koste ca. 200 mio. kr., såfremt der anlægges tagboliger. Omkostningen for tagboliger vil dog blive yderligere ca. 65 mio. kr. som skal finansieres særskilt.
 - Den kommende dialog med Landsbyggefonden kan resultere i ændringer i projektets sammensætning, som kan gøre at budgettet mindskes.
 - Efter 10 år vil tagboligernes husleje udlignes med de øvrige boliger, såfremt deres brugsværdi vurderes at svare til brugsværdien af de øvrige boliger.
 - Prisen på den nye parkeringsplads kan først fastsættes, når man har været i dialog med kommunen.
- Beboerne fik mulighed for at stille spørgsmål:
 - Der blev spurgt ind til, hvorfor man ikke kan renovere lejlighederne på samme måde som i prøvelejligheden.
 - Rubow Arkitekter svarede:
 - Det vil ikke blive billigere at lave en lejlighed som prøvelejligheden, og desuden løser en sådan lejlighed ikke problemet med betonbrystningerne.
 - Der blev spurgt ind til konsekvensen af en eventuel afvisning af helhedsplanen.
 - Rubow Arkitekter svarede:



- Man er nødt til at renovere bygningerne. Ønsker beboerne ikke at man gennemfører en renovering som en helhedsplan, skal beboerne alligevel betale en huslejestigning for de enkelte nødvendige renoveringer, men uden at få samme omfattende modernisering og renovering.

9. Huslejekonsekvenser: Hvad ved vi og hvad kan vi forvente?

- BO-VEST orienterede om:
 - Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning herunder hvilke støttelementer der typisk indgår i støttede helhedsplaner
 - at støttesystemet fra Landsbyggefondens gør det muligt, at holde en huslejestigning på et balanceret niveau. Huslejefastsættelsen vurderes også ud fra vurderingen af beboersammensætningens sociale- og indkomstmæssige forhold
 - Landsbyggefondens fastsætter de samlede økonomiske vilkår i helhedsplanen
 - får afdelingen støtte fra Landsbyggefondens, kan man optage lån med støtte til låneydelserne og de er således langt billigere end ellers
 - afdelingen har ikke råd til en større huslejestigning for kraftigt, da huslejeniveauet i Toften i forvejen i forvejen ligger højt.
- Beboerne fik mulighed for at stille spørgsmål:
 - Der blev spurgt ind til tilgængelighedsboligerne.
 - BO-VEST svarede:
 - Tilgængelighedsboligerne får en højere husleje, såfremt deres brugsværdi vurderes at overstiger brugsværdien af de andre boliger.

10. Hvad stemmer vi om – og hvad sker der sidenhen?

- BO-VEST orienterede om:
 - Det der skal stemmes om er, om afdelingen vil begynde en dialog med Landsbyggefondens, således at man kan få økonomisk støtte fra dem. Der er kun tale om en foreløbig helhedsplan.
- Beboerne fik mulighed for at stille spørgsmål:
 - Der blev spurgt ind til, hvornår en evt. huslejestigning vil komme til at træde i kraft.
 - BO-VEST svarede:
 - En huslejestigning vil først træde i kraft, når renoveringen er gennemført. Det ligger en del år ude i fremtiden.



11. Principgodkendelse af foreløbig helhedsplan – afstemning

- Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget anbefalede, at afdelingen godkendte indsendelsen til Landsbyggefonden.
- Det blev besluttet at stemme ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

12. Orientering om den videre proces

- BO-VEST fremlagde en skønnet tidsplan med forbehold for ændringer:
 - Landsbyggefonden kommer med en tilbagemelding i 2017.
 - Ved årsskiftet 2017/2018 skal beboerne stemme for den endelige helhedsplan.
 - Byggeriet vil om alt gå planmæssigt begynde i 2019 og være færdigt i løbet af 2021.

Tak for i aften

Med venlig hilsen Toftens byggeudvalg og bestyrelse.

Ingelise Donsman
Bestyrelsen

Vinie Hansen
Dirigent