

Spørgsmål og svar

- vedrørende helhedsplan for Stationsgården

Den 8. september 2020 blev der afholdt informationsmøde om helhedsplanen for Stationsgården. Mødet blev afholdt inden det kommende ekstraordinære afdelingsmøde, der afholdes d. 23. september 2020, hvor afdelingen skal stemme om helhedsplanen.

Her kan du læse de spørgsmål, der blev stillet af beboerne, samt svar givet af Rambøll og KAB, samt genhusningsteam fra KAB. Præsentationen fra informationsmødet er desuden lagt op under Stationsgården på Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside <http://ballerup-ejendomsselskab.dk/>. På hjemmesiden vil du også kunne læse mere om helhedsplanen, se tegninger med eksempler på ombyggede boliger og se overblik over økonomien.

Der kan være spørgsmål og svar, der er tilrettet, så de er forståelige for alle beboere – også for de beboere, der ikke deltog i informationsmødet.

Vedr. garager

1. Hvordan kommer det til at påvirke garagerne, at der skal etableres elevatorer til tilgængelighedsboligerne?

Det kommer ikke til at påvirke garagerne, at der etableres elevator. Der er ikke nogen garager, der bliver nedlagt.

Boligtyper

2. Hvordan kan det være, at der nedlægges små (1-værelses) boliger, når kommunen gerne vil have små boliger?

Det er kun der, hvor der etableres tilgængelighedsboliger og lægges boliger sammen, at der nedlægges 1-værelses boliger. Dette er bl.a. for at kunne etablere tilgængelighedsboliger, der vil give afdelingen et mere varieret boligudbud. At have tilgængelighedsboliger gør at flere beboere har muligheden for at kunne bo i afdelingen i længere tid. Tilgængelighedsboliger giver også fuldt renoverede boligtyper i afdelingen.

Der etableres 25 nye tagboliger, allesammen som 2-værelses boliger, og dermed har afdelingen stadig små boliger og kan tilbyde et varieret boligudbud med varierede boligstørrelser.

3. Er der lavet ordentlige undersøgelser af, om bygningerne kan bære, at der etableres tagboliger?
Ja, det er der, og bygningerne kan godt bære, at der etableres tagboliger.

4. Hvor meget mindre bliver boligerne i nummer 17, når der skal tages noget fra disse boliger til tilgængelighedsboliger i nr. 15 tv?

Det vil dreje sig om ca. 2 m² og vil kun være i de boliger, der ligger til højre i opgang 17. Der bliver selvfølgelig ændret lejekontrakt og husleje i forhold til de berørte beboere.

5. Hvem skal betale for elevatorerne?

Etablering af elevatorer er en del af helhedsplanen. Huslejestigningen vil som udgangspunkt blive differentieret efter brugsværdi. Dermed vil boliger med f.eks. elevator betale mere i husleje end boliger uden. Det er Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse, der skal beslutte, hvordan huslejen skal differentieres.

BBR-arealet for hver bolig opgøres som lejlighedens bruttoetageareal og er defineret som lejlighedens samlede areal inklusive ydervægge og andel af adgangsarealer, herunder elevator.

6. Bliver kælderboligerne renoveret?

Nej, det gør de ikke.

7. Er vand og varme inkluderet i de angivne kommende huslejestigninger?

Varme betales særskilt som i dag, og der forventes en besparelse på denne udgift på grund af renoveringen. Vand skal sandsynligvis betales særskilt. Til gengæld vil vandudgiften blive trukket ud af afdelingens budget.

8. Hvad sker der med erhvervslejemålene, skal de også renoveres?

Ejerne af butikkerne betaler hvert år lidt mere ind til ejerforeningens henlæggelser, end deres andel berettiger til i stedet for at skulle deltage i renoveringssager. Dette vil de også blive ved med fremover. Det vil sige, at de bidrager ekstra til den løbende opsparing og renovering.

9. Skal der betales mere i husleje når ens lejlighed bliver tilgængelighedsbolig?

På nuværende tidspunkt er der beregnet en gennemsnitlig huslejestigning pr. m² for helhedsplanen. Tilgængelighedsboligerne bliver som udgangspunkt dyrere, fordi de får et ekstra kvadratmetertillæg for elevatoren. Organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om, hvorvidt der skal være yderligere differentieret husleje eller ej. Derfor kendes den endelige husleje først senere. Der kommer mere information herom – og alle berørte beboere vil naturligvis blive orienteret.

Køkkener mv.

10. Hvad med de beboere der betaler af på et nyt køkken?

Man betaler husleje for den brugsværdi, man har. Det vil også sige, at man betaler for sit køkken, så længe det er der. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om huslejen skal differentieres yderligere for de boliger, som får helt nyt køkken.

Husleje

11. Hvordan kan det være, at andre afdelinger har fået støtte af Landsbyggefonden og ikke har skulle stige i husleje?

Landsbyggefonden kigger på andre almene boligafdelinger i området i forhold til boligtyper, afdelingernes fysiske tilstand og huslejen. Når man sammenligner Stationsgården med andre almene boliger er huslejen lav. På den baggrund kan boligerne i Stationsgården godt 'bære' en huslejestigning efter en renovering.

Der er udfordringer i bygningerne og det vil sige, at der er helt nødvendige arbejder, der skal laves inden for få år. Med en helhedsplan, der er støttet af Landsbyggefonden, kan der forbedres flere forhold i afdelingen og etableres et mere varieret og fremtidssikret boligudbud. Huslejen vil blive på dét niveau, som Landsbyggefonden mener er rimeligt for området og realistisk i forhold til afdelingens konkurrenceevne.

Solceller

12. Kan der etableres solceller på taget?

Det vil umiddelbart ikke være rentabelt for afdelingen at etablere solceller. Der skal dog foretages en såkaldt "grøn screening" af afdelingen for at afklare, om der er grønne tiltag, der er oplagte og som kan indpasses i projektet.

Genhusning

KAB's genhusningsteam gennemgik procedure for genhusning. Det er kun beboere, der bor i boliger, der skal ombygges, der skal genhuses. Alle andre beboere skal ikke genhuses.

Genhusning vil ske for beboere i alle boliger i opgangene nr. 15, 19, 23, 31 og 33, dvs. 39 boliger, da boligerne skal ombygges til tilgængelighedsboliger og nogle derudover skal lægges sammen.

Beboere i opgang nr. 17, dvs. 4 boliger (da 2 boliger er ejerboliger) forventes at skulle genhuses, da boligskellet ændres og boligerne renoveres i større omfang.

Beboere i opgang nr. 35, skal genhuses, da boligerne renoveres i større omfang og nogle af boligerne lægges sammen. Det forventes at beboerne i alle 9 boliger i opgang 35 skal genhuses.

Dvs. der vil være genhusning af beboere fra *op til* 52 boliger. Endelig afklaring om antal boliger i opgang nr. 17 og 35, , samt om genhusning vil være permanent eller midlertidig, sker i næste fase.

13. Hvis hele ens lejlighed alligevel skal renoveres, hvorfor skal der så være flyttesyn?

I forbindelse med genhusning vil Ejendomskontoret fortage dét, der kaldes et lemligt flyttesyn, hvilket vil sige, at man ikke skal sætte boligen i fuld stand ved fraflytning.

14. Hvem får mulighed for at flytte tilbage til en bolig, der er ombygget?

Den beboer der har kontrakt på boligen, får mulighed for at flytte tilbage til boligen igen efter ombygning. Hvis den beboer, som har kontrakt på boligen, *ikke* vil tilbage til den ombyggede bolig og dermed ønsker permanent genhusning til en anden bolig i Ballerup Ejendomsselskab, så vil boligen blive tilbudt til de beboere, som har ønsket boligen i forhold til det spørgeskema, som udfyldes i forbindelse med genhusning. Hvis ens bolig helt nedlægges, så skal man permanent genhuses og man bliver tilbudt en ny bolig.

15. Gælder godtgørelse for flytteudgifter – dvs. hvis man selv flytter – for både fraflytning og tilbageflytning?

Ja det gør det! Det vil sige, at man får godtgjort 6000,- kr. ved både fraflytning og tilbageflytning – hvis man selv flytter. Dette gælder kun hvis man er midlertidig genhuset. Hvis man skal permanent genhuses, skal man kun flytte én gang.

16. Hvem bestemmer, hvem der skal genhuses permanent?

Midtfor-boligerne i opgang 19, 31, 33 og 35 bliver nedlagt, og derfor skal beboere i disse boliger permanent genhuses. Beboere i de øvrige boliger, nævnt ovenfor under genhusning, vil få mulighed for at vælge mellem permanent eller midlertidig genhusning.

17. Har alle, der skal genhuses, ret til at komme tilbage til Stationsgården?

Hvis ens bolig IKKE nedlægges, har man ret til at komme tilbage til boligen (ikke afdelingen). Hvis ens bolig nedlægges, skal man permanent genhuses enten i Stationsgården, hvis der er ledige boliger, eller i én af Ballerup ejendomsselskabs øvrige afdelinger.

Det vil være KAB's genhusningsteam der varetager genhusningen, og der vil forinden blive udsendt et spørgeskema til berørte de beboere, så deres behov og ønsker kan blive afdækket.

Ved permanent genhusning bliver man tilbudt genhusning i en bolig, der vil være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr i én af Ballerup Ejendomsselskabs andre afdelinger.

18. Hvis man bor i en bolig, der skal ombygges til en tilgængelighedsbolig, har man så ret til at komme tilbage til den? Hvem tilfalder den lejlighed?

Det er den beboer, der har lejekontrakt på boligen, der har 'ret' til at flytte tilbage til den.

19. Kan man fx få overboens lejlighed?

Man kan altid skrive sig op til en anden bolig og til andre afdelinger i Ballerup Ejendomsselskab.

20. Kan man blive boende i den bolig man er genhuset i?

Nej, det kan man som udgangspunkt ikke. Ifølge lovgivningen har man efter 12 måneder krav på at kunne blive boende i sin genhusningsbolig. Det er dog yderst sjældent, at man er genhuset i mere end 12 måneder.

21. Hvor lang tid er man genhuset?

Det vides ikke endnu. Når projektet bliver tegnet i detaljer (projekteret) vil der være en række forudsætninger og krav, der bl.a. stilles til entreprenøren. På det tidspunkt vides det også, hvor lang tid de forskellige renoveringsarbejder tager og dermed også, hvor lang tid det er nødvendigt, at beboerne er genhuset.

Der vides heller ikke endnu hvor renoveringen starter (i hvilken blok) og derfor heller ikke hvor genhusningen starter.

22. Hvis jeg bliver genhuset med min mand og han fx dør mens vi er genhuset – og min lejlighed bliver bygget om (omdannet til tilgængelighedsbolig) har jeg så stadig ret til at bo der, selvom den f.eks. er blevet større?

Ja, det er din bolig og du har kontrakt på den – også hvis antallet af personer i husstanden skulle ændre sig.

23. Hvordan kommer man i betragtning til en tilgængelighedsbolig?

Alle beboere kan skrive sig op på den interne venteliste og angive særlige behov. Det er også muligt, at angive i spørgeskemaet, at man gerne vil i betragtning til en ombygget bolig. Dette kan blive muligt, hvis en beboer med kontrakt på en ombygget bolig ikke ønsker at flytte tilbage til boligen.

24. Det ville være rart, hvis man vidste, hvor i Ballerup man kan risikere at skulle flytte hen?

Hvis man kender andre af Ballerup Ejendomsselskabs afdelinger, som man kunne ønske at flytte til, kan man skrive sig op. Det vil altid være sådan, at genhusning prioriteres før de almindelige ventelister. Så det kan også give nogle muligheder for, at man kan flytte hen til en anden afdeling, hvor man gerne vil bo.

Finansiering af helhedsplanen

25. Hvor mange penge giver Landsbyggefonden? Og hvorfor fremlægges økonomien for projektet ikke?

Det er en kompliceret økonomi, der er indeholdt i beregningerne fra Landsbyggefonden, men den samlet økonomi for renoveringen/helhedsplanen er på 150,3 mio. kr.

På Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside under Stationsgården vil der snarest blive lagt en oversigt over økonomi og huslejekonsekvenser for helhedsplanen, samt for de nødvendige arbejder, der skal laves uanset helhedsplan.

Projektet er budgetteret ud fra erfaringstal fra både Landsbyggefonden og Rambøll.

Helt præcist hvad søm, skruer, vinduer osv. koster vides først når entreprenøren, der skal udføre renoveringen, er fundet.

Et projekt af denne størrelse skal i udbud, dvs. at flere entreprenører skal byde ind med en pris ift. hvordan de kan gennemføre renoveringen. Laveste pris vil være ét af flere tildelingskriterier for at finde en entreprenør.

Da almene boliger etableres og renoveres med støtte fra offentlige instanser (Landsbyggefond og kommune) skal lovgivning omkring udbud følges, når der skal findes en entreprenør. Denne lovgivning sikrer det bedste tilbud i forhold til pris og kvalitet - det vil sige i forhold til entreprenørens pris og hvordan renoveringen kan gennemføres.

26. Hvordan kan vi stemme om et projekt når vi ikke kan se tegninger af alle boliger og ikke kender den fuldstændige økonomi?

De viste tegninger [i oplægget til informationsmødet] er forslag til hvordan det kan lade sig gøre at indrette boligerne. Der vil blive lagt flere tegninger op på hjemmesiden, der viser eksempler på hvordan boligerne kan indrettes. Desuden vises også et overblik over økonomien på hjemmesiden – således som der blev efterlyst på informationsmødet.

Det vil være alt for dyrt at tegne et fuldt færdigt projekt på nuværende tidspunkt, når beboerne ikke har stemt om helhedsplanen endnu. Der skal selvfølgelig fortælles om projektet, så beboerne har et, så oplyst grundlag som muligt, at stemme ud fra.

Arbejdet med helhedsplanen for Stationsgården foregår på samme måde som i andre almene boligafdelinger, der skal gennemføres en helhedsplan/et renoveringsprojekt med støtte fra Landsbyggefonden. Både kommune og Landsbyggefond skal godkende projektet – det er er altså helt normal procedure sådan som det foregår i Stationsgården.

27. Jeg har vand ind af taget – og jeg stemmer for helhedsplanen! Men vil høre hvor mange stemmer man har pr. husstand?

Man har to stemmer pr. husstand. Man kan også give sin fuldmagt med til afstemningsmødet

28. Hvad hvis renoveringen bliver dyrere end det I har beskrevet her?

Den huslejestigning, I stemmer om, er den vi skal forholde os til. Der vil komme almindelig indeksstigning den dag renoveringen starter, men det er almindelige prisstigninger. Hvis renoveringen bliver dyrere – hvilket vi bestemt ikke regner med den bliver – så er der dialog med Landsbyggefonden. Men vi regner bestemt med at holde os til budgettet.

29. Hvordan skal økonomien for huslejestigning forstås?

Huslejestigningen er gennemsnitlig, idet boligerne ikke har helt samme m² og brugsværdi. Det er sådan, at små boliger betaler lidt mere pr. kvadratmeter og store boliger betaler lidt mindre

Man skal huske, i forhold til husleje, at det er muligt at søge om boligstøtte.

30. Kommer der tilladelse til husdyr?

Husdyr har ikke noget med en renovering at gøre – det kan komme som punkt til et almindeligt afdelingsmøde.

31. Hvad sker der hvis der stemmes nej?

Der er en række nødvendige arbejder, der skal laves inden for de næste 0-10 år ellers bliver bygningerne simpelthen i for dårlig stand. Det vil sige, at hvis der stemmes nej til helhedsplanen skal der alligevel udføres en række nødvendige renoveringsarbejder – MEN det vil være til en væsentlig højere pris for beboerne, da der ikke vil være støtte fra Landsbyggefonden. Der vil kort sagt, blive udført mindre renovering, men til en højere huslejestigning.

Afstemning af helhedsplanen

32. Hvordan foregår afstemningen?

Ved almindelig flertalsafstemning. Det vil sige, at der skal være flertal blandt de afgivne stemmer for at helhedsplanen vedtages.

33. Er det ekstraordinære afdelingsmøde – altså der hvor der skal stemmes om helhedsplanen d. 21. eller d. 23. september?

Det er rykket til d. 23. september, da det ikke var muligt at leje lokale anden dag. Det ekstraordinære afdelingsmøde er altså d. 23. september.